

Onderwerp

gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan Nijmegen Midden 2015 - 7 (Vossenlaan 44)

Opsteller	Martijn-Floris Jansen	Collegebesluit	14 december 2021
Programma	Wonen en Stedelijke ontwikkeling	Behandeldatum Raad	
Portefeuillehouder	N.P. Vergunst	Status	Openbaar

Samenvatting

De aanleiding van de herziening vormt de wens om op de locatie van de voormalige ROC school aan de Vossenlaan maximaal 41 eenheden voor beschermd wonen en maximaal 111 zelfstandige appartementen (inclusief beschut wonen) mogelijk te maken. Hiervoor is in 2015 een koopovereenkomst aangegaan met de initiatiefnemer.

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken, moet het geldende bestemmingsplan Nijmegen Midden 2015 worden aangepast. Het vigerende bestemmingsplan laat op deze locatie alleen een maatschappelijke functie en geen 'wonen' toe.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende een periode van zes weken ter visie gelegen (van donderdag 18 maart 2021 tot en met woensdag 28 april). Binnen deze termijn is eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen tegen het plan kenbaar te maken. De tervisielegging is gepubliceerd op de gemeentelijke website en in de "Staatscourant". Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn 53 zienswijzen ingekomen. Deze hebben geleid tot aanpassingen.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan Nijmegen Midden 2015 - 7 (Vossenlaan 44) gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0268.BPa2007-VG01 met bijbehorende bestanden;
2. De Zienswijzennota Nijmegen Midden 2015 - 7 (Vossenlaan 44) vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening.

Aanleiding

De locatie van de voormalige ROC-school aan de Vossenlaan 44 staat al een hele tijd gedeeltelijk leeg. Er is de wens om op deze locatie (zorg)woningen te realiseren. Het plan is nu om maximaal 41 eenheden voor beschermd wonen en maximaal 111 zelfstandige appartementen (inclusief beschut wonen) mogelijk te maken. Hiervoor is in 2015 een koopovereenkomst aangegaan met de initiatiefnemer.

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken, moet het geldende bestemmingsplan Nijmegen Midden 2015 worden aangepast. Het vigerende bestemmingsplan laat op deze locatie alleen een maatschappelijke functie en geen 'wonen' toe.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft 18 maart 2021 t/m 28 april 2021 voor een ieder ter inzage gelegen. In totaal zijn er 53 zienswijzen ingediend die van een beoordeling zijn voorzien in de zienswijzennota.

Aan de Vossenlaan komt een gebouw van vier lagen ruime appartementen, een buitenruimte voor de begane grondwoningen en een gemeenschappelijke groene voorzone. De hoofdentree van dit blok ligt aan de Vossenlaan met galerij ontsluiting aan de achterzijde.

Evenwijdig aan het appartementenblok aan de Vossenlaan ligt het tweede appartementenblok van 4 bouwlagen met daarin de kleine en middelgrote appartementen. Tussen de twee blokken bevindt zich een gemeenschappelijke ruimte, ingericht als tuin. Het tweede blok ligt parallel aan de Dromedarisstraat. De entrees van dit gebouw bevinden zich aan de binnentuin in het verlengde van de entree van het gebouw aan de Vossenlaan én aan het verlengde van de Dromedarisstraat. Alle begane grondwoningen hebben een buitenruimte op maaiveld. Het parkeren voor de bewoners bevindt zich in een parkeergarage volledig onder het maaiveld van de bouwblokken en de binnentuin. Deze wordt ontsloten vanaf de Vossenlaan. Direct aan deze inrit zijn op eigen terrein nog een aantal parkeerplaatsen gesitueerd.

In het verlengde van de Dromedarisstraat enerzijds en georiënteerd op het parkje anderzijds is het derde bouwblok gesitueerd met daarin zorgappartementen. Ook dit gebouw bestaat uit 4 bouwlagen. De entree ligt in het verlengde van de Dromedarisstraat. Het verlengde van de Dromedarisstraat heeft het karakter van een woonstraat/erf en geeft toegang tot een parkeerterrein ten behoeve van bezoekers en bewoners. Hiermee is de nodige afstand gecreëerd tot de diepe tuinen van de woningen aan de Hazenkampseweg en Vossenlaan.

De eerdergenoemde gebouwen zijn op enige afstand van de bestaande woningen aan de Vossenlaan en Dromedarisstraat gesitueerd. Het terrein dat hier tussen ligt krijgt een groene inrichting, waarbij de bestaande voetgangersverbinding verbreed kan worden. Dit sluit aan op de inrichting van de tussenliggende binnentuin met verblijfsfunctie.

Beoogde impact

Het scheppen van het juridisch-planologisch kader voor het realiseren van (zorg)woningen op de locatie van de voormalige ROC-school aan de Vossenlaan.

Dit bestemmingsplan draagt bij aan meerdere doelen:

- De ruimtelijke kwaliteit van de stad behouden en versterken;
- Zorgen voor een goede ruimtelijke ordening;
- Het woningtekort in Nijmegen terugdringen;
- Realiseren van zorgwoningen

Argumenten

1.1 De locatie is geschikt voor woningbouw

Dit deel van de Hazenkamp wordt gevormd door de Hazenkampseweg en de Vossenlaan met daartussen de Dromedarisstraat en de Dingostraat. Samen met een parkje is het projectgebied hier binnen centraal gelegen. Eén van de bijzondere grotere gebouwen is de voormalige ROC-school. Met de doordecentralisatie van scholen heeft het gebouw zijn functie als school verloren.

De voormalige ROC-school aan de Vossenlaan 44 is nu gedeeltelijk en tijdelijk verhuurd, en een deel via antikraak in beheer. Dit is niet de functie die het zou moeten hebben.

De bebouwingsstructuur kenmerkt zich door straten met grote bomen, groene, veelal diepere, voortuinen van eengezinswoningen, afwisselend vrijstaand, tweekappers en

rijwoningen uit verschillende decennia, veel 1930-er jaren woningen, maar ook naoorlogse woningbouw. Her en der afgewisseld door gestapelde bouw (appartementen), woningbouw en maatschappelijke voorzieningen (4 tot 5 bouwlagen).

1.2 Dit bestemmingsplan draagt bij aan de woningbouwopgave van Nijmegen.

De appartementen in deze wijk dragen bij aan de woningbouwopgave zoals die is verwoord in de Uitvoeringsagenda Wonen 2020 -2025 'Mix op Maat'. Er wordt uitgegaan van een gedifferentieerd aanbod aan appartementen voor verschillende doelgroepen. Het komt daarmee tegemoet aan de vraag naar woningen in de wijk (voor jongeren enerzijds en ouderen anderzijds). Onderdeel van de herontwikkeling is tevens een gedeelte zorgappartementen.

1.3 De nieuwe gebouwen worden niet hoger dan het huidige gebouw

Bij de nieuwe invulling van het gebied is uitgegaan van sloop van het huidige gebouw en de voorwaarde in de nieuwe opzet maximaal ongeveer hetzelfde volume (aantal m³) terug te bouwen. Dit gebeurt in de vorm van appartementen in verschillende categorieën, waaronder reguliere appartementen, maar waar ook beschermd en beschut wonen wordt mogelijk gemaakt. De stedenbouwkundige opzet van de nieuwe ontwikkeling is opgebouwd uit een drietal gebouwen, die achter elkaar op de locatie zijn gesitueerd. Ze hebben alle drie vier bouwlagen.

1.4 We verwachten geen negatieve milieueffecten

De realisatie van de woningen kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject, maar blijft ruim onder de drempelwaarde. Dit neemt niet weg dat in dit geval een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient plaats te vinden. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling zijn (in de toelichting van het bestemmingsplan (hoofdstuk 4)) diverse milieuaspecten zorgvuldig afgewogen. Uit de afweging is gebleken dat er geen negatieve milieueffecten zijn te verwachten, waardoor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling of MER (milieueffectrapportage) niet aan de orde is.

1.5 Stikstof is geen knelpunt

Initiatiefnemer heeft voldoende aannemelijk gemaakt dat significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied (Rijntakken e.a.) op voorhand kunnen worden uitgesloten (zie de bijlage in de toelichting van het bestemmingsplan).

1.6 Er is rekening gehouden met de raadsmotie 'Schuif kleine marter-achtigen nergens onder de grond'.

Er is nader onderzoek naar de beschermde soorten in het plangebied gedaan. Dit rapport is bijgesloten als bijlage bij het bestemmingsplan. In de Flora- en Faunaparagraaf is beschreven hoe omgegaan wordt met de beschermde soorten.

1.7 Dit bestemmingsplan heeft geen gevolgen voor mensen met een beperking.

De voorgestelde appartementen worden conform de regelgeving, zoals zonder drempels en voldoende brede deuropeningen, gerealiseerd. Het plangebied is bereikbaar voor

mensen met een fysieke beperking waarbij het “Handboek Nijmegen Toegankelijk 2019” als richtlijn dient. Dit is verwerkt in het Handboek Inrichtingsplan Openbare Ruimte (HIOR).

1.8 Dit bestemmingsplan houdt rekening met de gevolgen voor het klimaat.

Bij de (ontwikkeling van de) woningbouw zijn natuurinclusief bouwen en klimaatadaptatie belangrijke uitgangspunten en voorwaarden.

1.9 Dit bestemmingsplan houdt rekening met de molenbiotoop

Het bestemmingsplangebied bevindt zich binnen de molenbiotoop van de Sint Anna Molen (Hatertseweg 14). Deze achtkantige stellingmolen uit 1849 is een beschermd rijksmonument. Het bestemmingsplangebied ligt op circa 330 meter afstand van de Sint Anna Molen. Volgens de formule van De Hollandsche Molen mag de bebouwing op deze afstand 11,09 meter hoog zijn ten opzichte van het maaiveld van de molen. In N.A.P. omgerekend betekent dit een maximale hoogtemaat van 41,39 meter boven N.A.P. De N.A.P. ter plaatse van de nieuwbouw bedraagt 26,9. De maximale hoogte bedraagt 14,4 meter. De hoogte van de nieuwbouw voldoet dus aan de molenbiotoop.

2.1 De zienswijzennota legt de zienswijzen naast ons vastgestelde beleid

In de zienswijzennota geven we onze reactie op de zienswijzen die zijn binnengekomen. Een aantal zienswijzen hebben geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan. De andere punten die genoemd worden in de zienswijzen passen niet binnen het vastgestelde beleid van de gemeente Nijmegen. Dit hebben we uitgelegd in de zienswijzennota. Onder het kopje ‘kanttekeningen’ vindt u meer informatie over de zienswijzen.

3.1

Via de beschikbare budgetten en de grondverkoop is het kostenverhaal verzekerd en hoeft er bij de vaststelling van het bestemmingsplan geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

Kanttekeningen

1.1 Er zijn 53 zienswijzen ingediend

Hierin geven omwonenden aan wat hun zorgen en bezwaren rondom het bestemmingsplan en de toekomstige bouw zijn. De meeste zorgen en bezwaren gaan over de grootte en hoogte van de toekomstige gebouwen, het aantal woningen, toename van verkeer, parkeren en de inpassing in de buurt. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de zienswijzennota (zie bijlage).

De zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan:

Toelichting

Paragraaf 2.3 Ruimtelijke opzet is de afstand tot de voorgevelrooilijn opgenomen.

Paragraaf 4.5 Luchtkwaliteit is aangepast, berekening NIBM is toegevoegd.

Paragraaf 4.12 NAP maat is toegevoegd aan het onderdeel Molenbiotoop

Paragraaf 4.14 Verkeer en parkeren is aangevuld met parkeerberekening en verkeersgeneratie

Bijlagen:

Bijlage 1: Stikstofrapport is vervangen door actueel rapport m.b.t. verkeersgegevens

Bijlage 12: Bezonningstekening is toegevoegd

Verbeelding

Bouwvlak Maatschappelijk is aangepast

Planregels

In de bestemming Wonen is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het realiseren van groen

De parkeerregels in Artikel 11.2.2, 11.2.3 en 11.2. 4 zijn aangepast.

Bijlage 1: Beleidsregels parkeren is toegevoegd

Bijlage 2: inrichtingstekening is toegevoegd

Ambtshalve aanpassing

Omdat de inrichtingstekening nu onderdeel uit maakt van de planregels zijn de bijlagen 10, 11 en 12 in de plantoelichting over de buiteninrichting komen te vervallen.

Parkeren

Naar aanleiding van de zienswijzen heeft de gemeente aanvullende afspraken gemaakt met de ontwikkelaar over parkeren. De 43 grotere appartementen krijgen een parkeerplaats die direct is verbonden aan de huur van het appartement. Hiermee wordt de zorg (deels) afgenomen dat bewoners niet in de nieuwe parkeergarage gaan parkeren, maar in de straat of wijk. Dit wordt gedaan voor de (grotere) appartementen in de vrijehuursector. De overige appartementen zijn kleiner en kennen een parkeernorm van minder dan 1. Deze vallen bovendien deels in de sociale huursector.

Sociale huur

Ook zijn er aanvullende afspraken gemaakt over het woningbouwprogramma (volkshuisvesting), in lijn van de motie van de gemeenteraad om binnen alle projecten minimaal 30% sociale woningbouw te creëren. De afspraken zijn in een aanvullende overeenkomst vastgelegd:

De realisatie van in totaal 41 wooneenheden ‘beschermde wonen (dit valt onder sociale huur)’, 34 reguliere woningen van 28m2 in de sociale huursector, 34 woningen van 28 m2 waarvan de huur wordt bepaald volgens het landelijke woningwaarderingssysteem’ en 43 reguliere/vrije markthuur woningen. In totaal zijn dat 152 wooneenheden/woningen.

Hiermee valt bijna 50% onder de categorie sociale huur.

De overige zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan. Dit omdat deze onderdelen binnen ons vastgestelde beleid vallen, of buiten het bereik van het bestemmingsplan vallen. De zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een beoordeling in de Zienswijzennota. Ook is aangegeven of de zienswijze al dan niet tot aanpassing van het voorliggend bestemmingsplan heeft geleid. Het bestemmingsplan is nu gereed voor (gewijzigde) vaststelling.

Vooroverleg

Er heeft vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening plaatsgevonden. Het Waterschap is akkoord met het plan. Er spelen geen rijks- en/of provinciale belangen.

Participatie en Communicatie

We hebben regelmatig contact gehad met de buurt en Hart voor Hazenkamp over de plannen voor Vossenlaan 44. Hieronder ziet u een overzicht.

Koopovereenkomst

De gemeente heeft eind 2015 een koopovereenkomst gesloten voor de realisatie van appartementen op deze locatie. Ten behoeve van de planvorming door de initiatiefnemer zijn door de gemeente meerdere stedenbouwkundige schetsen uitgewerkt. Over deze schetsen is met een aantal vertegenwoordigers uit de buurt sinds begin 2016 met enige regelmaat contact geweest. Op basis hiervan is één van deze varianten meegegeven aan de initiatiefnemer als basis voor de verdere planontwikkeling voor de locatie. Hiermee is de initiatiefnemer aan de slag gegaan. De wens om in de plannen zorgwoningen op te nemen, is ook meegegeven aan de initiatiefnemer.

Informatieavond in 2019

In overleg met de vertegenwoordigers uit de buurt is in december 2019, na een eerste toetsing van de plannen door de commissie beeldkwaliteit, een informatieavond door de initiatiefnemer over de plannen gehouden. Op deze avond kwamen er veel wensen voor aanpassingen en zorgen vanuit de buurt naar voren. Vervolgens hebben we veelvuldig overleg met direct omwonenden over de beoogde plannen gehad.

Aanpassingen

Deze overleggen hebben geresulteerd in diverse aanpassingen van het bouwplan. Deze zijn in het voorjaar van 2020 nog een keer schriftelijk voorgelegd aan de buurt omdat een fysieke bijeenkomst wegens corona niet mogelijk was. Initiatiefnemer heeft vanwege de reacties uit de omgeving de plannen nog een keer aangepast en daarna de gemeente verzocht een bestemmingsplanprocedure op te starten. De buurt heeft zich op meerdere momenten en meerdere manieren kritisch uitgelaten over de bouwplannen zoals die nu de basis vormen voor de bestemmingsplanprocedure. Dit heeft na de zomer van 2020 ook geleid tot een debat bij een politieke avond. Op grond van dit debat is de voorbereiding van de bestemmingsplanprocedure voortgezet. Middels een brief is de buurt in januari 2021 geïnformeerd over de stand van zaken en de vervolgprocedure.

Informatieavond in maart 2021

De buurt is via een bewonersbrief en een digitale gemeentelijke informatieavond geïnformeerd over de plannen die ter visie hebben gelegen. Gezien de huidige situatie met betrekking tot corona en de daarbij te hanteren richtlijnen was een fysieke avond niet haalbaar.

Financiën

Voor de herontwikkeling van het perceel is in november 2015 met initiatiefnemer een koopovereenkomst getekend. Het perceel maakt deel uit van de planexploitatie Vossenlaan 44 die op 29 maart 2017 door de gemeenteraad van Nijmegen is vastgesteld. De planexploitatie bevat de verkoop van grond en gebouwen, inkomsten vanuit tussentijdse verhuur van het gebouw, de gemeentelijke plan- en beheerskosten en een voorziening vanuit de saldireserve van de gemeente Nijmegen. De dekking van de investeringen die door de gemeente worden gedaan, vindt plaats vanuit de planexploitatie Vossenlaan 44.

De bestemmingswijziging is financieel-economisch uitvoerbaar. Via de beschikbare budgetten en de grondverkoop is het kostenverhaal verzekerd en hoeft er bij de vaststelling van het bestemmingsplan geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

Vervolg

Het door uw raad vastgestelde bestemmingsplan wordt 6 weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden die het met vaststellingsbesluit niet eens zijn en die in de voorprocedure tijdig hun zienswijze hebben ingediend, alsmede de belanghebbende die niet verweten kan worden geen zienswijze te hebben ingediend, kunnen in deze periode beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Bekendmaking vindt plaats op www.overheid.nl (in de Staatscourant en in het Gemeenteblad). Het bestemmingsplan is in te zien bij de informatiebalie in de Stadswinkel van de gemeente Nijmegen. Verder is het plan ook te zien op de website www.ruimtelijkeplannen.nl

Bijlagen

- a. Bestemmingsplan Nijmegen Midden 2015 – 7 (Vossenlaan 44), bestaande uit:
 1. Regels en toelichting
 2. Verbeelding
 3. Bijlagen bij de regels
 4. Bijlagen bij de toelichting (onderzoeksrapporten)
- b. Zienswijzennota Nijmegen Midden 2015 – 7 (Vossenlaan 44)

De raad van de gemeente Nijmegen

Gelezen het voorstel van

College van burgemeester en wethouders van 14 december 2021;

Gelet op

Het voorstel Gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan Nijmegen Midden 2015 - 7 (Vossenlaan 44)

Besluit

1. Het bestemmingsplan Nijmegen Midden 2015 – 7 (Vossenlaan 44) gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0268.BPa2007-VG01 met bijbehorende bestanden;
2. De Zienswijzennota Nijmegen Midden 2015 – 7 (Vossenlaan 44) vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening.

Aldus vastgesteld door de gemeenteraad in de openbare vergadering van 9 maart 2022.

raadsgriffier

drs. S.J. Ruta

burgemeester

drs. H.M.F. Bruls

Zienswijzennota

Ontwerp bestemmingsplan
Nijmegen Midden 2015- 7 (Vossenlaan 44)

Gemeente Nijmegen
Bureau Ruimtelijke Planvorming (SR30)
December 2021

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Midden 2015 - 7 (Vossenlaan 44) heeft in de periode van donderdag 18 maart 2021 tot en met woensdag 28 april 2021 voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn 53 zienswijzen binnengekomen binnen de gestelde termijn.

De zienswijzen zijn in deze zienswijzennota samengevat en voorzien van een beoordeling door het college van burgemeester en wethouders. Voor zover een onderdeel van een zienswijze niet specifiek aan bod zou komen, wil dat niet zeggen dat de zienswijze niet in de beoordeling betrokken is. De reactie op het betreffende onderdeel ligt dan besloten in de weerlegging van de overige onderdelen van de zienswijze. De ontvankelijke zienswijzen zijn dus volledig in de beoordeling betrokken. Ook is aangegeven of de zienswijzen al dan niet tot aanpassing van het bestemmingsplan hebben geleid.

In verband met de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) is de naam van de reclamant weggelaten.

Overzicht zienswijzen

Overzicht zienswijzen

1. Stichting Hart voor Hazenkamp, p/a Hazenkampseweg 39, 6531 NB Nijmegen
2. Bewoner/eigenaar, Dingostraat 1, 6531 PA Nijmegen
3. Bewoner/eigenaar, Dingostraat 61, 6561 PA Nijmegen
4. Bewoner/eigenaar, Dingostraat 62, 6531 PD Nijmegen
5. Bewoner/eigenaar, Dingostraat 86, 6531 PE Nijmegen
6. Bewoner/eigenaar, Dingostraat 128, 6531 PG Nijmegen
7. Bewoner/eigenaar, Dromedarisstraat 1, 6531 NS Nijmegen
8. Bewoner/eigenaar, Dromedarisstraat 13, 6531 NS Nijmegen
9. Bewoner/eigenaar, Dromedarisstraat 37, 6531 NS Nijmegen
10. Bewoner/eigenaar, Dromedarisstraat 2, 6531 NT Nijmegen
11. Bewoner/eigenaar, Dromedarisstraat 4, 6531 NT Nijmegen
12. Bewoner/eigenaar, Dromedarisstraat 6, 6531 NT Nijmegen
13. Bewoner/eigenaar, Dromedarisstraat 8, 6531 NT Nijmegen
14. Bewoner/eigenaar, Dingostraat 1, 6531 PA Nijmegen en bewoner/eigenaar Dromedarisstraat 2, 4, 6 en 8, 6531 NT Nijmegen
15. Bewoner/eigenaar, Dromedarisstraat 10, 6531 NT Nijmegen
16. Bewoner/eigenaar, Dromedarisstraat 12, 6531 NT Nijmegen
17. Bewoner/eigenaar, Dromedarisstraat 18, 6531 NV Nijmegen
18. Bewoner/eigenaar, Dromedarisstraat 36, 6531 NV Nijmegen
19. Bewoner/eigenaar, Eekhoornstraat 6, 6531 TB Nijmegen
20. Bewoner/eigenaar, Eekhoornstraat 14, 6531 TB Nijmegen
21. Bewoner/eigenaar, Hazenkampseweg 37, 6531 NB Nijmegen
22. Bewoner/eigenaar, Hazenkampseweg 39, 6531 NB Nijmegen (1)
23. Bewoner/eigenaar, Hazenkampseweg 39, 6531 NB Nijmegen (2)
24. Bewoner/eigenaar, Hazenkampseweg 41, 6531 NC Nijmegen
25. Bewoner/eigenaar, Hazenkampseweg 43, 6531 NC Nijmegen
26. Bewoner/eigenaar, Hazenkampseweg 45, 6531 NC Nijmegen
27. Bewoner/eigenaar, Hazenkampseweg 89, 6531 ND Nijmegen
28. Bewoner/eigenaar, Hazenkampseweg 70B, 6531 NL Nijmegen
29. Bewoner/eigenaar, Hazenkampseweg 80, 6531 NM Nijmegen

30. Bewoner/eigenaar, Vossenlaan 25, 6531 SB Nijmegen
31. Bewoner/eigenaar, Vossenlaan 27, 6531 SB Nijmegen
32. Bewoner/eigenaar, Vossenlaan 31, 6531 SC Nijmegen
33. Bewoner/eigenaar, Vossenlaan 35, 6531 SC Nijmegen
34. Bewoner/eigenaar, Vossenlaan 37, 6531 SC Nijmegen
35. Bewoner/eigenaar, Vossenlaan 51, 6531 SE Nijmegen
36. Bewoner/eigenaar, Vossenlaan 55, 6531 SE Nijmegen
37. Bewoner/eigenaar, Vossenlaan 57, 6531 SE Nijmegen
38. Bewoner/eigenaar, Vossenlaan 61, 6531 SE Nijmegen
39. Bewoner/eigenaar, Vossenlaan 63, 6531 SE Nijmegen
40. Bewoner/eigenaar, Vossenlaan 65, 6531 SE Nijmegen
41. Bewoner/eigenaar, Vossenlaan 14, 6531 SL Nijmegen
42. Bewoner/eigenaar, Vossenlaan 26, 6531 SL Nijmegen
43. Bewoner/eigenaar, Vossenlaan 34, 6531 SL Nijmegen
44. Bewoner/eigenaar, Vossenlaan 38, 6531 SL Nijmegen (1)
45. Bewoner/eigenaar, Vossenlaan 38, 6531 SL Nijmegen (2)
46. Bewoner/eigenaar, Vossenlaan 40, 6531 SL Nijmegen
47. Bewoner/eigenaar, Vossenlaan 48, 6531 SM Nijmegen
48. Bewoner/eigenaar, Vossenlaan 62, 6531 SN Nijmegen
49. Bewoner/eigenaar, Vossenlaan 64, 6531 SN Nijmegen
50. Bewoner/eigenaar, Vossenlaan 66, 6531 SN Nijmegen
51. Bewoner/eigenaar, Vossenlaan 74, 6531 SN Nijmegen
52. Duurzaam Beheer Nijmegen, p/a Vossenlaan 34, 6531 SL Nijmegen
53. Bewoner/eigenaar, Dasstraat 3, 6531 TA Nijmegen

Samenvatting en reacties zienswijzen

1. Zienswijzen ingediend door Stichting Hart voor Hazenkamp, p/a Hazenkampseweg 39, 6531 NB Nijmegen		
Datum indiening	Samenvatting zienswijzen	Reactie
26 april 2021	Stichting Hart voor Hazenkamp; heeft statutair ten doel het bewaken en verbeteren van het woon- en leefklimaat van alle bewoners - zowel huidige als nieuwe - van de wijk Hazenkamp; is gemachtigd en gemandateerd te spreken namens meer dan 200 omwonenden van het terrein Vossenlaan 44 1. <i>Algemeen;</i> - positief tegenover woningbouw op terrein Vossenlaan 44; in afgelopen jaren tijdens planproces meermaals laten weten niet eens te zijn met door ontwikkelaar voorgestelde planconcept/vorm 2. <i>Draagvlak;</i> - aan draagvlakvereiste wordt niet voldaan; is door gemeente aan ontwikkelaar meegegeven als voorwaarde voor gemeentelijke medewerking aan planontwikkeling; het 'erdoor drukken' van dit ontwerp getuigt van geen respect voor de mening van de buurt - 4 bouwlagen qua massaliteit en uit ruimtelijk oogpunt te hoog en niet passend in omgeving; 3 bouwlagen sluiten beter aan op woonomgeving en verminderen overlast - geen gehoor gegeven aan wens om te bouwen (koopappartementen) voor doorstroming ouderen in de wijk	1. Dit betreft een positieve reactie. Op uw zorgpunten wordt hieronder ingegaan. 2. De gemeente hecht veel waarde aan participatie. Dit is onder meer vastgelegd in de Omgevingsvisie 2020-2040. Daarin is vastgelegd dat de initiatiefnemer zorgt voor participatie op basis van een stappenplan. Dat stappenplan is in dit geval ook doorlopen. Ten aanzien van de waarborg over sociale huur geldt dat het woonprogramma voor de locatie Vossenlaan 44 bestaat uit 41 appartementen voor beschermd wonen en 111 zelfstandige appartementen. Het plan draagt bij aan de gemeentelijke ambities om zich in te zetten voor o.a. één- en tweepersoonshuishoudens, starters en senioren. Veel senioren uit de wijk Hazenkamp wonen momenteel in ééngezinshuizen, maar zouden graag door willen stromen naar een appartement in Hazenkamp. Dit plan draagt daar aan bij. De maximale bouwhoogte op grond van het bestemmingsplan 'Nijmegen Midden 2015' bedraagt maximaal 15 meter. Op grond van het nieuwe bestemmingsplan wordt die hoogte teruggebracht tot 12,5 en 13,5 meter. Op beperkte delen 14,4 meter. Daarmee is voor wat betreft de bouwhoogte sprake van een verbetering ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan. Wij achten deze bouwhoogtes in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening. Daarbij hebben wij betrokken dat het een stedelijke omgeving betreft.

	3. <i>Postzegelplan – plansystematiek;</i> - dit ontwerpbestemmingsplan voldoet niet aan eis postzegelplan dat het specifiek toegesneden is op nieuwe toekomstige situatie als ook de juridische regeling ervan; begripsbepalingen klakkeloos overgenomen uit geldend bestemmingsplan, bv. regeling m.b.t. aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten - bedrijfsmatige activiteiten brengen extra verkeersbewegingen en parkeerdruk met zich mee; niet in plan meegenomen; onderzoek naar deze gevolgen is niet gedaan 4. <i>Massaliteit en massiviteit;</i> bebouwing te massaal, zowel qua bouwmassa als max toegestane aantal woningen	3. Een partiële herziening, ook wel postzegelplan genoemd, ziet op bestemmingswijzigingen van één of enkele percelen vaak om een concreet plan mogelijk te maken. Om consistentie in gebruiks- bouwmogelijkheden te houden wordt zoveel als mogelijk aangesloten bij de plansystematiek en regels van het moederplan. Als het concrete plan sterk afwijkt van het moederplan, als dat bijvoorbeeld een bedrijventerrein betreft, dan wordt aangesloten bij de regels van het meest actuele moederplan waarin het concrete plan passend zou zijn. In het bestemmingsplan zijn verschillende beperkingen aangebracht die het gebruik t.b.v. beroep aan huis beperken (artikel 9), waaronder een maximum van 50 m². Daarmee wordt al een beperking in de hoeveelheid theoretische parkeerplaatsen aangebracht. Daarnaast is in artikel 11 van de planregels vastgelegd dat het bouwen en gebruik (waaronder dus ook het gebruik als beroep aan huis valt) in overeenstemming moet zijn met de beleidsregels parkeren. Als het bedrijf/beroep aan huis tot parkeerdruk op het openbare gebied leidt, is het gebruik alleen toegestaan, als daarvoor geen extra parkeerplaatsen hoeven te worden gerealiseerd, waarbij het aan de initiatiefnemer is om een parkeeronderzoek uit te voeren. 4. De bebouwingsstructuur kenmerkt zich door straten met grote bomen, groene, veelal diepere, voortuinen van eengezinswoningen, afwisselend vrijstaand, tweekappers en rijwoningen uit verschillende decennia, veel 30-er jaren woningen met stoere kappen, maar ook naoorlogse woningbouw. Meestal in één rooilijn, hier en daar subtiel verspringend op een aantal punten afgewisseld door gestapelde bouw (appartementen), woningbouw en maatschappelijke voorzieningen (4 tot 5 bouwlagen), zoals bij dit bestemmingsplan. Het woon- en leefklimaat zal niet zodanig worden aangetast dat hieraan een doorslaggevend gewicht had moeten worden toegekend. Wij wijzen erop dat het plangebied zich in een stedelijke omgeving bevindt. 5. Bij de nieuwe invulling van het gebied is uitgegaan van sloop van het huidige gebouw. Daarbij was het bestuurlijk meegegeven uitgangspunt om ongeveer hetzelfde volume (aantal m3) terug te
--	---	---

	5. <i>Bouwmassa;</i> - door gemeente aan ontwikkelaar meegegeven dat volume nieuwe bouwmassa niet meer mag zijn dan volume bestaand; hieraan wordt niet voldaan - nieuwe bouwmassa ruimtelijk veel massalere uitstraling door opknippen volume in 3 losstaande bouwblokken verspreid over terrein - plaatsing gebouwen B en C dicht op elkaar leiden tot onaanvaardbare geluidsoverlast (weerkaatsing) naar nieuwe gebouwen zelf als ook naar bestaande woningen er omheen 6. <i>Aantal en type woningen;</i> - 111 woningen en 41 zorgwoningen geconcentreerd op relatief kleine locatie, past niet in omgeving (met grotendeels grondgebonden eengezinswoningen) - appartementencomplex Dingostraat aan te merken als afsluiting achterliggende bebouwing; deze flatwoningen hebben redelijke omvang en per woning is er 70m² buitenperceelsruimte beschikbaar; appartementencomplex Buffelstraat per woning 77m² buitenperceelsruimte; voor geplande woonunits van nog geen 30m² is de buitenperceelsruimte slechts 24m²; gelet op deze normen zouden er tussen de 40/50 flatwoningen gebouwd kunnen worden - de kleine woonunits onmogelijk als volwaardige appartementen te kwalificeren; onevenredig groot aantal in verhouding tot woningen in omgeving - in gebouwen B en C ca. 170 personen woonachtig; onaanvaardbare ophoping van bewoners met bijkomende gebruiksintensiteit; overlast geluid, verkeer,	bouwen in de vorm van appartementen in verschillende categorieën. Dit plan voldoet aan dat uitgangspunt. De bruto inhoud van de bestaande school was 28134 m³ en de bruto inhoud van de nieuwbouw bedraagt 29.160.7 m³. De afwijking van 3,6% is marginaal en aanvaardbaar. De gebouwen staan vrij dicht bij elkaar waardoor er weerkaatsing van stemgeluid mogelijk is. Dit kan worden tegengegaan door voldoende reliëf in de gevels en het gebruik van absorberende materialen op de bodem tussen de gebouwen. In de presentatie van de architect is te zien dat dit principe is toegepast waardoor de reflecties van het eventuele geluid van de gebruikers van de buitenruimte wordt beperkt. Het is wel zaak om dit principe te handhaven en om er voor te zorgen dat het geen stenige buitenruimte wordt met vlakke gevels zonder reliëf. Overigens is er geen aanleiding om te veronderstellen dat er bijzonder veel geluid zal worden gemaakt tussen de gebouwen. Er is geen speelplek of een andere aanleiding om rond te hangen. 6. Zie antwoord bij vraag 4. De appartementen variëren in grootte van 29 m² tot 85 m². Deze afmetingen zijn, zeker in een stedelijke omgeving, passend voor appartementen. Appartementen in deze wijk dragen bij aan de woningbouwopgave zoals die is verwoord in de Uitvoeringsagenda Wonen 2020-2025 'Mix op Maat': "Nijmegen staat voor een flinke woningbouwopgave. Het doel is om voldoende betaalbare en beschikbare woningen te realiseren, in een duurzame en leefbare omgeving. Een integrale inbreidingsopgave om te voorzien in de uitbreidingsvraag naar woningen. We zijn er voor alle doelgroepen. We zetten ons daarbij extra in voor de doelgroepen die hulp nodig hebben op de woningmarkt. In de huidige markt zijn dat: één- en tweepersoonshuishoudens, starters, lage en middeninkomens en studenten. Daarnaast zetten we gericht in op ouderen en mensen met een hulpvraag." Wij verwachten niet dat met dit plan het woon- en leefklimaat zodanig zal worden aangetast dat hieraan een doorslaggevend gewicht had moeten worden toegekend.
--	--	---

	irritaties en spanningen (mede door beperkte buitenleefruimte); van gemeente en ontwikkelaar weinig actie op overlast te verwachten (ontwikkelaar twijfelachtige betrouwbaarheid: De Génestetlaan) 7. <i>Financiën voorrang boven woonkwaliteit</i>; ontwikkelaar van mening dat uitsluitend met dit hoge aantal woningen financieel haalbare ontwikkeling kan plaatsvinden; in plan ontbreekt goed en duidelijk cijfermatig inzicht in financiële uitvoerbaarheid 8. <i>Geen goede ruimtelijke ordening</i>; détournement de pouvoir: financiële gevolgen dienen aan de orde te komen als resultaat van een verantwoorde ruimtelijke opzet en niet omgekeerd; zie B&W-besluit 17-11-2015: met ontwikkelaar vindt financiële verrekening plaats voor elk appartement minder dan de geplande 140 9. <i>Gemeentelijk beleid</i>; 4 grote opgaven voor Nijmegen: - stad moet duurzamer - stad moet sociaal blijven - versterking economische veerkracht dit plan voldoet niet aan deze opgaven; er wordt ongemotiveerd van beleid afgeweken - beleidsuitgangspunt wonen: 'Centraal staat goed wonen en leven voor alle huidige en toekomstige inwoners van de regio gemeenten'; hieraan wordt absoluut niet voldaan 10. <i>Parkeergarage – gebruik</i>; privaatrechtelijke/publiekrechtelijk niets geregeld over gebruik parkeerplaatsen in parkeergarage; vrees voor	7. Uiteindelijk is er een plan ontwikkeld waarin zo veel als mogelijk tegemoet is gekomen aan de wensen van de omwonenden én de gemeenteraad, rekening houdend met de opdracht van de raad om op deze locatie de dringend benodigde (zorg)woningen te realiseren binnen de door de raad gestelde kaders. Met de ontwikkelaar is een overeenkomst gesloten. Hiermee is de ruimtelijk financiële haalbaarheid van het plan is geborgd evenals de haalbaarheid van de exploitatie op basis van door de gemeente gehanteerde kengetallen. In de bestemmingsplanprocedure dient de ruimtelijk financiële haalbaarheid geborgd te zijn en de exploitatie aannemelijk. Dat is het geval. 8. zie antwoord bij vraag 7. 9. Het college van Burgemeester en wethouders heeft haar ambitie vastgelegd in het Coalitieakkoord 2018-2022: 'Nijmegen: Samen vooruit'. Dit akkoord is geen beleid maar een vertaling van de ambitie samengevat in 4 punten. de punten 1 en 4; 'De stad moet duurzamer' en 'Bouwen aan een aantrekkelijke stad' hebben direct betrekking op het ruimtelijk domein. Dit plan is in lijn met deze beleidsdoelen door te voorzien in gasloze woningen en betaalbare woningen. Voor de punten 2 en 3, 'Een sociale stad blijven' en 'Versterken van de economische veerkracht' is het ruimtelijk domein ondersteunend. Dit plan doet dat door 41 eenheden voor beschermd wonen mogelijk te maken in gebouw A en kleinschalige met woningbouw te verenigen beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteiten onder voorwaarden mogelijk te maken. 10. Het bestemmingsplan maakt maximaal 152 appartementen mogelijk. De parkeerbehoefte van deze appartementen moet in het plangebied worden gerealiseerd, namelijk door middel van een parkeergarage. Zonder parkeergarage kunnen de woningen niet gerealiseerd worden.
--	--	--

	verhuur aan externen/niet-bewoners; leidt tot parkeeroverlast in omgeving; hiervoor in planregels specifiek gebruiksvoorschrift op te nemen 11. <i>Parkeergarage – zekerheid bouw/aanleg;</i> - geen verplichting tot bouw parkeergarage opgenomen in bestemmingsplan; hiertoe in planregels voorwaardelijk verplichting op te nemen - ook in regels parkeernormen op te nemen (t.b.v. handhaving) 12. <i>Parkeren – bedrijvigheid aan huis;</i> geplande aantal ondergrondse en bovengrondse parkeerplaatsen nu al onvoldoende; geen rekening gehouden met extra verkeersaantrekkende werking/extra parkeren bij bedrijvigheid aan huis 13. <i>Parkeergarage – luchtkwaliteit;</i> - geen enkele aandacht voor in/uitrit parkeergarage (73 plaatsen) en bovengrondse parkeerplaatsen (8); huidige inrit is er t.b.v. 4 parkeerplaatsen; in nieuwe situatie wordt inrit versmald tot 7 meter en zal er zijn t.b.v. 81 parkeerplaatsen - exorbitante toename verkeersbewegingen op inrit: van negatieve invloed op luchtkwaliteit; risico gezondheidsschade direct aanwonenden; onderzoek hiernaar ontbreekt in plan 14. <i>Parkeergarage – woongenot;</i> - toegang/uitgang parkeergarage zware aantasting woongenot bewoners omliggende woningen; toename verkeerslawaaï (klankkast tussen gevel/keerwand); afname luchtkwaliteit - in- en uitrijdende auto's zullen op elkaar moeten wachten omdat strook niet breed genoeg is om elkaar te laten passeren - onderzoek op deze aspecten ontbreken - splitsing in- en uitrit zou oplossing kunnen zijn (spreiding overlast); maar ook dan onderzoek nodig 15. <i>Locatie en bouwvlak gebouw A;</i> - gebouw A verplaatst richting Dromedarisstraat (n.a.v.	11. het plan zal moeten voldoen aan de gemeentelijke parkeernormen. Deze normen staan in het gemeentelijk parkeerbeleid. Er is geen ruimtelijk noodzaak om via een voorwaardelijke verplichting vast te leggen op welke wijze aan de normen wordt voldaan. 12. zie antwoord bij vraag 3. 13. De technische vereisten waaraan de garage zal moeten voldoen zullen worden bepaald en vastgelegd in de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. De verkeerstoename is op basis van het nu voorliggende bestemmingsplan met een maximaal aantal woningen van 152 berekend op 407 motorvoertuigbewegingen per etmaal. De genoemde 3% toename gaat over luchtkwaliteitsconcentraties als geen sprake is van een bestaande overschrijding van de grenswaarden. Ter hoogte van het plan en omgeving wordt voldaan aan de geldende grenswaarden. Met een toename van 407 mvt/etmaal verslechteren de luchtkwaliteitsconcentraties niet met meer dan 3%. De berekening is opgenomen in paragraaf 4.5 Luchtkwaliteit. 14. De breedte van de in- en uitrit komt aan de orde bij de aanvraag om omgevingsvergunning. De ruimte die geboden wordt in het bestemmingsplan is voldoende zodat voldaan kan worden aan de eisen van de ASVV2021. Zie ook antwoord bij vraag 13. 15. Er is een bezonningstudie verricht die is bijgevoegd als bijlage bij deze zienswijzennota door Wolfs Architecten naar de eventuele gevolgen voor de situatie van de bezonning van de omliggende
--	---	--

	bezwaren bewoners Hazenkampseweg); hiertoe ontbreekt in plan onderzoek naar bezonning en lichtoverlast 's avonds en 's nachts (zowel voor Dromedarisstraat als Hazenkampseweg) - bezonningsonderzoek ook nodig voor Vossenlaan 40 doordat gebouw C verder naar voren wordt gebouwd - bouwoppervlak gebouw A groter getekend op plankaart dan nodig is voor geplande gebouw; daarmee massalere bebouwing mogelijk 16. <i>Concept buitenruimte/inrichtingsvoorstel;</i> - inrichting en instandhouding inrichting niet juridisch geborgd in bestemmingsplan; dit is mogelijk via kwalitatieve verplichting; gelet op slechte ervaring met ontwikkelaar v.w.b. nakoming afspraken is juridische borging noodzakelijk - enige harde uitspraak en onderbouwd voorstel in kader duurzaamheid ontbreekt (m.n. m.b.t. regenwaterberging en -afvoer; aan ontwikkelaar richtlijnen mee te geven, waarna controle door gemeente op naleving 17. <i>Planbeschrijving;</i> - gevellijn gebouw B steekt 4,5 meter voor voorgevellijn bestaand bouwblok Dromedarisstraat (en dus niet parallel en 'iets' vooruitstekend) 18. <i>Geluid;</i> - gesteld wordt: 'Van de Vossenlaan zijn geen verkeersgegevens bekend en wordt verondersteld dat de geluidsbelasting vanwege deze weg verwaarloosbaar is'; onderbouwing van aannahme wordt niet gegeven; het rapport Stikstofonderzoek vermeldt wel verkeersgegevens - meer verkeersbewegingen over Vossenlaan vergen extra aandacht en diepgaander onderzoek 19. <i>Luchtkwaliteit;</i> - gesteld wordt geen toename van meer dan 3%; dit wordt niet onderbouwd; er wordt voorbijgegaan aan werkelijke belasting met fijnstof; gedegen onderzoek moet plaatsvinden	woningen binnen de invloedssfeer van gebouw A. Bij enkele woningen in de omgeving is sprake van enige verslechtering van de bezonning. Het bestemmingsplan leidt niet tot onaanvaardbare afname van de bezonning ter plaatse van de omliggende woningen. Met de huidige vormgeving van gebouw A op de verbeelding, wordt verder enige mate van flexibiliteit behouden. Wel is besloten het bouwvlak te verkleinen. 16. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening achten wij het noodzakelijk dit in het bestemmingsplan te borgen. Er zijn in het plan geen op de geldende bouwregelgeving aanvullende verplichtingen over duurzaamheid aan het plan gesteld. Onder 6.1 is de landschappelijke inrichting verplicht gesteld tussen de woongebouwen. 17. De ligging van de grens van het bouwvlak (gevellijn) in het verlengde van de Dromedarisstraat is in het vigerende bestemmingsplan gelijk aan die in het ontwerpbestemmingsplan. De omschrijving 'iets' dient te vervallen. 18. Het aantal motorvoertuigen per etmaal blijft onder de 1800 op de Vossenlaan. Hiermee treedt er geen onaanvaardbare geluidshinder op. 19. Wij verwijzen voor de beantwoording naar ons antwoord op punt 13.
--	--	--

	- in onderzoek mee te nemen eerder geschetste gevolgen voor luchtkwaliteit in/uitrit 20. <i>Bodem</i>; - slechts onderzoek gedaan tot 2 meter diepte; parkeergarage komt 3,2 meter onder maaiveld - daar te verwachten vervuiling door afvalstortingen jaren '60 21. <i>Molenbiotoop</i>; - bouwhoogte ter plaatse mag niet meer bedragen dan 41,39m + N.A.P.; in plan ontbreekt NAP-hoogte en daarom conclusie niet mogelijk - in plan wordt niets geregeld over de hoogte van beplanting 22. <i>Groen</i>; advies 300 meter als realistische loopafstand naar groen voor kinderen/ouderen; enige groen is kleine veldje/parkje hoek Dingostraat/Hazenkampseweg; dit veldje onvoldoende voor huidige/nieuwe bewoners 23. <i>Verkeer</i>; - ontsluiting plangebied via Vossenlaan en Dingostraat; ook Dromedarisstraat, Dasstraat en Eekhoornstraat krijgen met verkeersstromen te maken (smalle straten met ook vrachtverkeer) - door toename verkeersbewegingen: geluids- en parkeeroverlast, verkeersgevaar voor kwetsbare ouderen en fietsende/lopende kinderen richting nabije scholencomplex en speeltuintje 24. <i>Economische uitvoerbaarheid – planschade</i>; - cijfermatig geen inzicht in financiële uitvoerbaarheid; aspect planschade ontbreekt	20. Uit het bodemonderzoek blijkt dat de grond op de locatie maximaal licht verontreinigd is. Het is niet aannemelijk dat er op grotere diepte sprake is van een zodanige verontreiniging die aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat. 21. In artikel 2.15 van de regels wordt aangegeven hoe het peil, de plaats van waar in het kader van dit bestemmingsplan de hoogte wordt gemeten, wordt bepaald. In artikel 2.5 van de regels wordt aangegeven hoe de bouwhoogte van een bouwwerk wordt bepaald. Er wordt gemeten vanaf het peil. In de plantoelichting is de NAP maat weergegeven van het gebouw. Het bouwplan is verder getoetst aan de molenbiotoop en voldoet hieraan. De bestemmingsplanparagraaf is aangepast zodat nu ook de NAP maten zichtbaar zijn. 22. In de directe omgeving is reeds groen aanwezig. Vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening achten wij het niet noodzakelijk om een voorwaardelijke verplichting op te nemen ten aanzien van groenvoorzieningen. 23. De nieuwbouw zal leiden tot een verkeersstroom van circa 407 (aantal; verkeersbewegingen per etmaal. De bestaande school voorzag in 142 verkeersbewegingen per etmaal. De toename van circa 265 mvt/etmaal leidt niet tot verkeersproblemen en veiligheid binnen op deze erftoegangswegen. 24. Voor zover reclamanten vinden dat hun woning als gevolg van het bestemmingsplan in waarde is gedaald, bestaat de mogelijkheid om een verzoek om tegemoetkoming in geleden planschade in te dienen.
--	---	--

Deze zienswijze heeft geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

aanpassingen

Toelichting

Paragraaf 2.3 Ruimtelijke opzet is de afstand tot de voorgevelrooilijn opgenomen.

Paragraaf 4.5 Luchtkwaliteit is aangepast, berekening NIBM is toegevoegd.

Paragraaf 4.12. NAP maat is toegevoegd aan onderdeel Molenbiotoop.

Paragraaf 4.14 Verkeer en parkeren is aangevuld met parkeerberekening en verkeersgeneratie

Bijlagen:

Bijlage 1; Stikstofrapport is vervangen door actueel rapport m.b.t. verkeersgegevens

Bijlage 12: Bezonningskening is toegevoegd

Verbeelding

Bouwvlak Maatschappelijk is aangepast

Planregels

In de bestemming Wonen is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het realiseren van groen

De parkeerregels in Artikel 11.2.2, 11.2.3 en 11.2. 4 zijn aangepast.

Bijlage 1: Beleidsregels parkeren is toegevoegd

Bijlage 2: inrichtingskening is toegevoegd

2. Bewoner/Eigenaar, Dingostraat 1, 6531 PA Nijmegen		
Datum indiening	Samenvatting zienswijzen	Reactie
23 april 2021	1. Reclamant voorstander woonbestemming met daarnaast maatschappelijke zorgfunctie 2. <i>Aantal woningen en bewoners;</i> veel te hoge bebouwing voor erg groot aantal woningen/bewoners; past op geen enkele wijze in de bestaande woonomgeving; gepleit wordt voor meer woonoppervlak per bewoner (en dus minder wooneenheden) én een mix van koop- en huurwoningen 3. <i>Verkeerstoename en parkeren;</i> door de sterke toename aantal verkeersbewegingen:	1. Op uw zorgpunten wordt onder punt 2 t/m 8 ingegaan. 2. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 4, 6 en 7

	- verkeersveiligheid van kinderen en ouderen in de omliggende straten in het geding; - toename geluidsoverlast - daling luchtkwaliteit - om parkeeroverlast in de aangrenzende straten te voorkomen, moet in het plan voor de nieuwe bewoners een verplichting worden opgenomen om te parkeren op eigen terrein 4. <i>Bouwvlak gebouw A;</i> - groter getekend op de plankaart; dit moet worden aangepast aan het geplande gebouw om een onacceptabele uitbreiding van gebouw A te voorkomen 5. <i>Locatie gebouw A;</i> - om tegemoet te komen aan de bezwaren van bewoners van de Hazenkampseweg is gebouw A verschoven richting Dingostraat 1 en Dromedarisstraat 2 t/m 8; niet is aangetoond dat deze verschuiving nodig was; er ontbreekt een bezonningsonderzoek 6. <i>Parkeren gebouw A;</i> - nu aanwezige lage haag langs de Dromedarisstraat, voorkomt de inschijn van koplampen van auto's die daar kunnen parkeren; deze haag moet er ook in de nieuwe situatie komen 7. <i>Technische installaties;</i> er zal onderzoek moeten worden gedaan naar: - de extra belasting van het bestaande (verouderde) rioolsysteem - geluidsoverlast als gevolg van warmtewinning- en luchtbehandelingssystemen	3. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 10, 11 en 13 4. Ook in de oude situatie kon er geen sprake zijn van uitbreiding van het maximaal aantal te realiseren zorgwoningen. De maximale aantallen zijn vastgelegd in de planregels. 5. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 15 6. In de huidige situatie wordt over de hele lengte van de Dromedarisstraat geparkeerd in de richting van de woningen van reclamanten. In de beoogde situatie zal slechts een klein deel van de parkeerplaatsen (uitsluitend parkeerplaatsen ten behoeve van de bestemming 'Maatschappelijk') bovengronds plaatsvinden. Op de grens van gebouw A en B met de Dromedarisstraat is parkeren niet toegestaan vanwege de bestemming 'Groen'. De overige parkeerplaatsen worden ondergronds gerealiseerd. Het aantal parkeerplaatsen op maaiveld neemt per saldo dus af. De lichtoverlast die reclamanten ervaren van auto's zal dus ook afnemen. 7. Het plangebied is aangesloten op het rioolsysteem (gemengd riool). Voor de vrees dat het rioolsysteem als gevolg van het bestemmingsplan overbelast zal raken bestaat geen aanleiding. De maximale geluidsbelasting van warmtewinning- en luchtbehandelingssystemen wordt gereguleerd in het Bouwbesluit.
--	---	---

	8. <i>Economische uitvoerbaarheid - planschade</i> ; inzicht in de financiële uitvoerbaarheid van het plan ontbreekt, als ook inzicht in het aspect planschade	8. Reclamant heeft geen concrete omstandigheden of feiten naar voren gebracht die grond geven voor twijfel aan de financiële positie van de ontwikkelaar. Voor zover reclamanten vinden dat hun woning als gevolg van het bestemmingsplan (nadat dat onherroepelijk is geworden) in waarde is gedaald, bestaat de mogelijkheid om een verzoek om tegemoetkoming in geleden planschade in te dienen.
--	--	---

De zienswijze heeft geleid tot de volgende aanpassing

aanpassingen

Toelichting

Paragraaf 4.5 Luchtkwaliteit is aangepast, berekening NIBM is toegevoegd.

Paragraaf 4.14 Verkeer en parkeren is aangevuld met parkeerberekening en verkeersgeneratie

Bijlagen:

Bijlage 1; Stikstofrapport is vervangen door actueel rapport m.b.t. verkeersgegevens

Bijlage 12: Bezonningskening is toegevoegd

Verbeelding

Bouwvlak Maatschappelijk is aangepast

Planregels

In de bestemming Wonen is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het realiseren van groen

De parkeerregels in Artikel 11.2.2, 11.2.3 en 11.2. 4 zijn aangepast.

Bijlage 1: Beleidsregels parkeren is toegevoegd

aanpassingen

Toelichting

-

Verbeelding

-

Planregels

-

3. Bewoner/Eigenaar, Dingostraat 61, 6531 PA Nijmegen		
Datum indiening	Samenvatting zienswijzen	Reactie
11 april 2021	1. Reclamanten steunen zienswijze Stichting Hart van Hazenkamp 2. Bij bewoners omliggende straten/wijk nauwelijks draagvlak voor plan in de huidige vorm; geplande grote aantal (zorg)woningen op deze relatief kleine locatie past geenszins in de bestaande woonomgeving; terwijl niet aan draagvlakvereiste wordt voldaan wil gemeente plan toch doorzetten 3. Wijk heeft aangegeven behoefte te hebben aan ruimere appartementen (t.b.v. doorstroming); hier is niets mee gedaan Er is onvoldoende transparantie m.b.t. het tot stand komen van de overeenkomst met de projectontwikkelaar	1. 2Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 2. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 2 3. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 4, 6 en 7.

Deze zienswijze heeft geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

aanpassingen

Toelichting

Paragraaf 2.3 Ruimtelijke opzet is de afstand tot de voorgevelrooilijn opgenomen.

Paragraaf 4.5 Luchtkwaliteit is aangepast, berekening NIBM is toegevoegd.

Paragraaf 4.12. NAP maat is toegevoegd aan onderdeel Molenbiotoop.

Paragraaf 4.14 Verkeer en parkeren is aangevuld met parkeerberekening en verkeersgeneratie

Bijlagen:

Bijlage 1; Stikstofrapport is vervangen door actueel rapport m.b.t. verkeersgegevens

Bijlage 12: Bezonningskening is toegevoegd

Verbeelding

Bouwvlak Maatschappelijk is aangepast

Planregels

In de bestemming Wonen is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het realiseren van groen

De parkeerregels in Artikel 11.2.2, 11.2.3 en 11.2. 4 zijn aangepast.

Bijlage 1: Beleidsregels parkeren is toegevoegd

Bijlage 2: inrichtingstekening is toegevoegd

4. Bewoner/Eigenaar, Dingostraat 62, 6531 PA Nijmegen		
Datum indiening	Samenvatting zienswijzen	Reactie
26 april 2021	- Gezien grote woningnood, maatschappelijk onverantwoord dat huidige gebouw al zo lang leeg staat en nog geen besluit is genomen over te realiseren woningbouw <i>Volume;</i> - onjuist om volume bestaand gebouw als uitgangspunt te nemen; wonen heeft andere impact op omgeving dan schoolgebouw - volume levert geen onderbouwing voor aantal geplande woningen <i>Functiewijziging;</i> - bij functiewijziging naar wonen noodzakelijk onderbouwing te geven met als uitgangspunt leefbaarheid huidige en nieuwe bewoners - draagvlak ontbreekt voor zoveel nieuwe woningen op kleine locatie; leefbaarheid/integratie in gedrang - reclamant juicht bouw 41 zorgwoningen toe; aantal van 111 appartementen zou tot de helft gereduceerd moeten worden <i>Parkeren en verkeersveiligheid;</i> - groot aantal woningen negatieve gevolgen voor verkeersveiligheid omliggende straten - in plan staat 'voorwaarde is dat de auto-intensiteit voldoende laag is' ; met parkeergarage onder gebouw met 111 appartementen wordt hier niet aan voldaan.	- Het is juist dat er sprake is van woningnood. Het vigerende bestemmingsplan maakt het niet mogelijk om woningen te realiseren om dit mogelijk te maken dient eerst het bestemmingsplan aangepast te worden. Als de gemeenteraad het bestemmingsplan vaststelt dan nemen zij ook een besluit over de hoeveelheid woningen op deze locatie omdat deze in de planregels zijn opgenomen. - Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 5. - Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 2, 4 en 7. - Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 11, 14 en 23.

	5. Conclusie dat voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling past binnen genoemde beleid/wetgeving is niet onderbouwd	5. Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat er voldaan wordt aan geldend beleid en wetgeving.
--	--	--

Deze zienswijze heeft geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

aanpassingen

Toelichting

Paragraaf 4.14 Verkeer en parkeren is aangevuld met parkeerberekening en verkeersgeneratie

Bijlagen:

Bijlage 1; Stikstofrapport is vervangen door actueel rapport m.b.t. verkeersgegevens

Verbeelding

-

Planregels

De parkeerregels in Artikel 11.2.2, 11.2.3 en 11.2. 4 zijn aangepast.

Bijlage 1: Beleidsregels parkeren is toegevoegd

5. Bewoner/Eigenaar, Dingostraat 86, 6531 PE Nijmegen		
Datum indiening	Samenvatting zienswijzen	Reactie

19 april 2021	1. <i>Draagvlak</i>; - is er niet; dit is afgelopen jaren meermalen in reacties en inspraakprocedures kenbaar gemaakt (o.a. door Stichting Hart voor Hazenkamp) - realisatie woningbouw wordt toegejuicht; deze plannen passen niet op dit beschikbare terrein en in de wijk 2. <i>Aantal woningen en type woningen</i>; - bebouwing te hoog en te massaal; overbevolking/overbelasting wijk - grootte van de woonunits lijkt meer op studentenhuisvesting dan voor permanente bewoning 3. <i>Verkeersoverlast</i>; - bestaande infrastructuur (smalle straatjes) niet berekend op uitbreiding verkeersbewegingen; verkeersveiligheid schoolgaande kinderen/ouders in het geding - parkeeroverlast/verkeerschaos is te verwachten 4. Reclamant verwijst naar de ingediende zienswijze door Stichting Hart voor Hazenkamp	1. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 2, 2. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 4 en 6. 3. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 23. 4. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota).
---------------	---	---

Deze zienswijze heeft geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

aanpassingen

Toelichting

Paragraaf 4.14 Verkeer en parkeren is aangevuld met parkeerberekening en verkeersgeneratie

Bijlagen:

Bijlage 1; Stikstofrapport is vervangen door actueel rapport m.b.t. verkeersgegevens

Verbeelding

-

Planregels

De parkeerregels in Artikel 11.2.2, 11.2.3 en 11.2. 4 zijn aangepast.

Bijlage 1: Beleidsregels parkeren is toegevoegd

6. Bewoner/Eigenaar, Dingostraat 128, 6531 PE Nijmegen		
Datum indiening	Samenvatting zienswijzen	Reactie
27-4-2021	1. Reclamant ondersteunt ingediende zienswijzen door Stichting Hart voor Hazenkamp 2. <i>Burgerinspraak</i>; - van burgerparticipatie is tot nu toe weinig te bemerken 3. <i>Projectontwikkelaar</i>; - onbegrijpelijk dat gemeente opnieuw in zee is gegaan met weinig betrouwbare projectontwikkelaar 4. <i>Appartementen</i>; - wooneenheden van ca 30 m2 geschikt voor studenten; niet passend in deze woonomgeving; niet geschikt voor succesvolle doorstroomstrategieën 5. <i>Gemeentelijke herindeling</i>; - teleurstellend dat hier klassiek concept wordt gevolgd; bij stedelijke herontwikkeling moeten in breed opzicht nieuwe wegen en bouwinzichten ingeslagen worden (bv. www.make-the-shift.org)	1. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota). 2. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 2 3. De gemeente heeft in 2015 een koopovereenkomst met de ontwikkelaar gesloten waarin privaatrechtelijk is geborgd dat het bouwplan wordt gerealiseerd. Daarmee is geborgd dat het plan wordt ontwikkeld. u heeft niet aangegeven waarom deze projectontwikkelaar onbetrouwbaar is 4. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 6. De appartementen zijn geschikt voor doorstroming in de wijk. 5. De appartementen die worden gerealiseerd hebben verschillende oppervlakte en daarmee draagt het bij aan de grote vraag naar diverse woningen in Nijmegen.

Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

aanpassingen

Toelichting

Paragraaf 2.3 Ruimtelijke opzet is de afstand tot de voorgevelrooilijn opgenomen.

Paragraaf 4.5 Luchtkwaliteit is aangepast, berekening NIBM is toegevoegd.

Paragraaf 4.12. NAP maat is toegevoegd aan onderdeel Molenbiotoop.

Paragraaf 4.14 Verkeer en parkeren is aangevuld met parkeerberekening en verkeersgeneratie

Bijlagen:

Bijlage 1; Stikstofrapport is vervangen door actueel rapport m.b.t. verkeersgegevens

Bijlage 12: Bezonningskening is toegevoegd

Verbeelding

Bouwwijk Maatschappelijk is aangepast

Planregels

In de bestemming Wonen is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het realiseren van groen

De parkeerregels in Artikel 11.2.2, 11.2.3 en 11.2. 4 zijn aangepast.

Bijlage 1: Beleidsregels parkeren is toegevoegd

Bijlage 2: inrichtingskening is toegevoegd

7. Bewoner/Eigenaar, Dromedarisstraat 1, 6531 NS Nijmegen		
Datum indiening	Samenvatting zienswijzen	Reactie
28 april 2021	1. Reclamant sluit zich aan bij ingediende zienswijze door Stichting Hart voor Hazenkamp 2. Bezwaar tegen de massaliteit project en toename (parkeer)druk 3. Inblik vanuit hoogbouw in tuinen (zuidoostkant project); voor woning Dromedarisstraat 1 m.n. inblik vanuit gebouw C; privacy mogelijk te waarborgen door tussen gebouw B en C - aan zijde waar pad tussen Vossenlaan	1. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) 2. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 4, 5, 6 en 11 3. Voor wat betreft de privacy zijn wij van oordeel dat het woon- en leefklimaat niet zodanig zal worden aangetast dat hieraan een doorslaggevend gewicht had moeten worden toegekend. Wij wijzen erop dat het plangebied zich in een stedelijke omgeving bevindt. Uw vraag of het mogelijk is om(hoge bomen) te planten is aan de

	en Dromedarisstraat loopt - (hoge) bomen aan te planten	ontwikkelaar. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening achten wij het niet noodzakelijk dit in het bestemmingsplan te borgen.
--	---	--

Deze zienswijze heeft geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

aanpassingen

Toelichting

Paragraaf 4.5 Luchtkwaliteit is aangepast, berekening NIBM is toegevoegd.

Paragraaf 4.14 Verkeer en parkeren is aangevuld met parkeerberekening en verkeersgeneratie

Bijlagen:

Bijlage 1; Stikstofrapport is vervangen door actueel rapport m.b.t. verkeersgegevens

Bijlage 12: Bezonnings-tekening is toegevoegd

Verbeelding

Bouwvlak Maatschappelijk is aangepast

Planregels

In de bestemming Wonen is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het realiseren van groen

De parkeerregels in Artikel 11.2.2, 11.2.3 en 11.2. 4 zijn aangepast.

Bijlage 1: Beleidsregels parkeren is toegevoegd

Bijlage 2: inrichtings-tekening is toegevoegd

8. Bewoner/Eigenaar, Dromedarisstraat 13, 6531 NS Nijmegen		
Datum indiening	Samenvatting zienswijzen	Reactie

28 april 2021	1. Reclamant juicht zinvoller gebruik perceel toe, echter dit aantal (zorg)woningen staat niet in verhouding tot grootte perceel; gaat ten koste van woongenot buurtbewoners. 2. Massieve en hoge bouw directe gevolgen voor licht en uitzicht 3. Vrees voor toename verkeersdruk in rustige wijk (veel spelende kinderen) 4. Toename geluidshinder door de verkeersdruk. 5. Blijft er voldoende parkeerplek over Geen sprake van voldoende draagvlak vanuit wijk; wensen van wijk niet in plan terug te vinden	1. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 4 en 6. 2. Wij ontkennen niet dat de beoogde herontwikkeling een andere ruimtelijke uitstraling heeft dan de thans aanwezige bebouwing. Er bestaat echter geen recht op blijvend vrij uitzicht. Ten aanzien van licht geldt dat deze niet zodanig is dat de gemeente daaraan een doorslaggevende betekenis toe hadden moeten kennen. 3. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 23 4. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 23 5. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 2, 10, en 11 .
---------------	---	---

Deze zienswijze heeft geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

aanpassingen

Toelichting

Paragraaf 4.14 Verkeer en parkeren is aangevuld met parkeerberekening en verkeersgeneratie

Bijlagen:

Bijlage 12: Bezonningstekening is toegevoegd

Verbeelding

-

Planregels

De parkeerregels in Artikel 11.2.2, 11.2.3 en 11.2. 4 zijn aangepast.

Bijlage 1: Beleidsregels parkeren is toegevoegd

9. Bewoner/Eigenaar, Dromedarisstraat 37, 6531 NS Nijmegen

Datum indiening	Samenvatting zienswijzen	Reactie
26 april 2021	1. Reclamant positief tegenover woningbouw op terrein, met name voor zorgwoningen; niet eens met voorgestelde planconcept/vorm 2. Geen gehoor gegeven aan wens buurt om (deels) voor buurtbewoners te bouwen in vorm van koopappartementen (ter bevordering doorstroming in de wijk) 3. De mogelijk gemaakte bedrijfsmatige activiteiten aan huis brengen extra verkeersbewegingen en parkeerdruk met zich mee; hiermee in plan geen rekening gehouden; onderzoek hiernaar ontbreekt 4. <i>Bouwvolume</i>; - uitgangspunt: nieuw volume mag niet méér zijn dan volume bestaande schoolgebouw; hieraan wordt niet voldaan - grote ruimtelijke impact op omgeving omdat nieuwe bouwmassa een massalere uitstraling heeft door opknippen in drie losstaande bouwmassa's - gebouwen B en C worden dicht op elkaar geplaatst; onderzoek naar effecten hiervan in kader van geluidsoverlast (naar gebouwen zelf en woningen er omheen) moet nog plaatsvinden 5. <i>Maximaal toegestane woningen</i>; - groot aantal woningen op relatief kleine locatie - past op geen enkele wijze in bestaande woonomgeving met overwegend grondgebonden eengezinswoningen - appartementencomplex Dingostraat betreft afsluiting achterliggende bebouwing met slechts 24 appartementen van redelijke omvang en per woning	1. In de reactie op uw zienswijze gaan wij in op uw zorgpunten aangaande het voorgestelde planconcept/vorm 2. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening achten wij het niet noodzakelijk dit in het bestemmingsplan te borgen. 3. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 3. 4. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 4 en 5 5. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 4, 6, 7, 18 en 23.

	70m2 buitenperceelsruimte / appartementencomplex Buffelstraat telt 44 woningen met elk 77m2 buitenperceelsruimte; gelet op deze normering zouden er 40/50 appartementen op dit terrein kunnen komen - met name woonunits gebouw B van nog geen 30m2 onmogelijk te kwalificeren als volwaardige appartementen; daarnaast onevenredig groot aantal in verhouding tot de omgeving - bewoning van de gebouwen B en C (ca 170 personen) zal leiden tot enorme verhoging gebruiksintensiteit van het gebied; gevolgen: geluids- en verkeersoverlast, irritatie en spanningen over en weer, gaat ten koste van het woongenot van zowel bestaande als nieuwe bewoners - te verwachten overlast als gevolg van beperkte buitenleefruimte nieuwe bewoners; van zijde gemeente/ontwikkelaar geen actie te verwachten; ontwikkelaar twijfelachtige betrouwbaarheid (De Génestetlaan) - oorzaak grote hoeveelheid woningen is financiële plaatje; in plantoelichting ontbreekt een (financiële) verantwoording - détournement de pouvoir: financiële gevolgen dienen aan de orde te komen als resultaat van een verantwoorde ruimtelijke opzet en niet omgekeerd; zie B&W-besluit 17-11-2015: met ontwikkelaar vindt financiële verrekening plaats voor elk appartement minder dan de geplande 140 6. <i>4 grote opgaven voor Nijmegen:</i> - stad moet duurzamer - stad moet sociaal blijven - versterking economische veerkracht dit plan voldoet niet aan deze opgaven; er wordt ongemotiveerd van beleid afgeweken - beleidsuitgangspunt wonen: 'Centraal staat goed wonen en leven voor alle huidige en toekomstige	6. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 9.
--	---	---

	inwoners van de regio gemeenten'; hieraan wordt absoluut niet voldaan 7. <i>Parkeergarage;</i> - privaatrechtelijke/publiekrechtelijk niets geregeld over gebruik parkeerplaatsen in parkeergarage; vrees voor verhuur aan externen/niet-bewoners; leidt tot parkeeroverlast in omgeving (De Génestetlaan); hiervoor in planregels specifiek gebruiksvoorschrift op te nemen - geen verplichting tot bouw parkeergarage opgenomen in bestemmingsplan; hiertoe in planregels voorwaardelijk verplichting op te nemen - ook in regels parkeernormen op te nemen (t.b.v. handhaving) - geplande aantal ondergrondse en bovengrondse parkeerplaatsen nu al onvoldoende; geen rekening gehouden met extra verkeersaantrekkende werking/extra parkeren bij bedrijvigheid aan huis - geen enkele aandacht voor in/uitrit parkeergarage (73 plaatsen) en bovengrondse parkeerplaatsen (8); huidige inrit is er t.b.v. 4 parkeerplaatsen; in nieuwe situatie wordt inrit versmald tot 7 meter - exorbitante toename verkeersbewegingen op inrit: van negatieve invloed op luchtkwaliteit; risico gezondheidsschade direct aanwonenden; onderzoek hiernaar ontbreekt in plan - toegang/uitgang parkeergarage zware aantasting woongenot bewoners omliggende woningen; toename verkeerslawaaï (klankkast tussen gevel/keerwand); afname luchtkwaliteit - in- en uitrijdende auto's zullen op elkaar moeten wachten omdat strook niet breed genoeg is om elkaar te laten passeren; onderzoek op deze aspecten ontbreken - splitsing in- en uitrit zou oplossing kunnen zijn (spreiding overlast); maar ook dan onderzoek nodig 8. <i>Locatie en bouwvlak gebouw A;</i> - gebouw A verplaatst richting Dromedarisstraat (n.a.v.	7. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 11, 12, 13 en 14 8. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 15
--	---	---

	bezwaren bewoners Hazenkampseweg); hiertoe ontbreekt in plan onderzoek naar bezonning en lichtoverlast 's avonds en 's nachts (zowel voor Dromedarisstraat als Hazenkampseweg) - bezonningsonderzoek ook nodig voor Vossenlaan 40 doordat gebouw C verder naar voren wordt gebouwd - bouwoppervlak gebouw A groter getekend op plankaart dan nodig is voor geplande gebouw; daarmee massalere bebouwing mogelijk 9. <i>Concept buitenruimte/inrichtingsvoorstel;</i> - inrichting en instandhouding inrichting niet juridisch geborgd in bestemmingsplan; dit is mogelijk via kwalitatieve verplichting; gelet op slechte ervaring met ontwikkelaar v.w.b. nakoming afspraken is juridische borging noodzakelijk - enige harde uitspraak en onderbouwd voorstel in kader duurzaamheid ontbreekt (m.n. m.b.t. regenwaterberging en -afvoer; aan ontwikkelaar richtlijnen mee te geven, waarna controle door gemeente op naleving 10. Onjuiste en niet reële formulering bij Ruimtelijke opzet (2.3): gevellijn gebouw B steekt 4,5 meter voor voorgevellijn bestaand bouwblok Dromedarisstraat (en dus niet parallel en 'iets' vooruitstekend) 11. <i>Geluid;</i> - gesteld wordt: 'Van de Vossenlaan zijn geen verkeersgegevens bekend en wordt verondersteld dat de geluidsbelasting vanwege deze weg verwaarloosbaar is'; onderbouwing van aannahme wordt niet gegeven; het rapport Stikstofonderzoek vermeldt wel verkeersgegevens - meer verkeersbewegingen over Vossenlaan vergen extra aandacht en diepgaander onderzoek 12. <i>Luchtkwaliteit;</i> - gesteld wordt geen toename van meer dan 3%; dit wordt niet onderbouwd; er wordt voorbijgegaan aan werkelijke belasting met fijnstof; gedegen onderzoek moet plaatsvinden - in onderzoek mee te nemen eerder geschetste gevolgen voor luchtkwaliteit in/uitrit	9. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 16. 10. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 17. 11. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 23 12. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 13.
--	--	---

	13. <i>Bodem</i>; - slechts onderzoek gedaan tot 2 meter diepte; parkeergarage komt 3,2 meter onder maaiveld - daar te verwachten vervuiling door afvalstortingen jaren '60 14. <i>Flora en fauna</i>; advies 300 meter als realistische loopafstand naar groen voor kinderen/ouderen; enige groen is kleine veldje/parkje hoek Dingostraat/Hazenkampseweg; dit veldje onvoldoende voor huidige/nieuwe bewoners 15. <i>Verkeer</i>; - ontsluiting plangebied via Vossenlaan en Dingostraat; ook Dromedarisstraat, Dasstraat en Eekhoornstraat krijgen met verkeersstromen te maken (smalle straten met ook vrachtverkeer) - door toename verkeersbewegingen: geluids- en parkeeroverlast, verkeersgevaar voor kwetsbare ouderen en fietsende/lopende kinderen richting nabije scholencomplex en speeltuintje 16. <i>Economische uitvoerbaarheid – planschade</i>; - cijfermatig geen inzicht in financiële uitvoerbaarheid; aspect planschade ontbreekt	13. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 20 14. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 22. 15. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 23 16. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 24
--	---	--

Deze zienswijze heeft geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

aanpassingen

Toelichting

Paragraaf 2.3 Ruimtelijke opzet is de afstand tot de voorgevelrooilijn opgenomen.

Paragraaf 4.5 Luchtkwaliteit is aangepast, berekening NIBM is toegevoegd.

Paragraaf 4.14 Verkeer en parkeren is aangevuld met parkeerberekening en verkeersgeneratie

Bijlagen:

Bijlage 1; Stikstofrapport is vervangen door actueel rapport m.b.t. verkeersgegevens

Bijlage 12: Bezonningstekening is toegevoegd

Verbeelding

Bouwvlak Maatschappelijk is aangepast

Planregels

In de bestemming Wonen is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het realiseren van groen

De parkeerregels in Artikel 11.2.2, 11.2.3 en 11.2. 4 zijn aangepast.

Bijlage 1: Beleidsregels parkeren is toegevoegd

Bijlage 2: inrichtingstekening is toegevoegd

10. Bewoner/Eigenaar, Dromedarisstraat 2, 6531 NT Nijmegen		
Datum indiening	Samenvatting zienswijzen	Reactie
14 april 2021	1. Reclamanten voorstander voor woonbestemming en maatschappelijke zorgfunctie; echter zorgen om toekomstig woongenot aan Dromedarisstraat 2 (recht tegenover gebouw A) 2. <i>Aantal woningen en bewoners;</i> - groot aantal woningen op relatief kleine locatie, past niet in bestaande woonomgeving - pleit voor minder wooneenheden met groter woonoppervlak per bewoner; en mix van koop- en huurwoningen 3. <i>Verkeerstoename en parkeren;</i> - veiligheid (voor kinderen en ouderen) komt in het geding bij aan- en afvoerroutes naar wooncomplex - toename geluidsoverlast - daling luchtkwaliteit - voor nieuwe bewoners dient een verplichting te komen voor het parkeren op eigen terrein 4. <i>Bouwvlak gebouw A;</i> bouwvlak gebouw A groter getekend op de plankaart; dit moet worden aangepast aan het geplande gebouw om een onacceptabele uitbreiding van gebouw A te voorkomen 5. <i>Locatie gebouw A;</i> om tegemoet te komen aan de bezwaren van bewoners van de Hazenkampseweg is gebouw A verschoven richting Dingostraat 1 en Dromedarisstraat 2 t/m 8; niet	1. In uw zienswijze gaan we in op uw zorgen over uw woongenot. 2. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 2, 4 en 6 en 7. 3. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 10, 13 en 23. 4. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 15. 5. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 15.

	is aangetoond dat deze verschuiving nodig was; er ontbreekt een bezonningsonderzoek 6. <i>Parkeren gebouw A;</i> de nu aanwezige lage haag langs de Dromedarisstraat, voorkomt de inschijn van koplampen van auto's in de woningen; deze haag moet er ook in de nieuwe situatie komen voor de geplande gestoken parkeerplaatsen 7. <i>Technische installaties;</i> - zorgen om zwaardere belasting (verouderd) rioolsysteem - vrees voor geluidsoverlast warmtewinning- en luchtbehandelingssystemen; onderzoek nodig 8. <i>Economische uitvoerbaarheid – planschade;</i> er is geen enkel cijfermatig inzicht in daadwerkelijke financiële uitvoerbaarheid; inzicht in het aspect planschade ontbreekt	6. In de huidige situatie wordt over de hele lengte van de Dromedarisstraat geparkeerd in de richting van de woningen van reclamanten IN de beoogde situatie zal slechts een klein deel van de parkeerplaatsen (uitsluitend parkeerplaatsen ten behoeven van de bestemming 'Maatschappelijk') bovengronds plaatsvinden. De overige parkeerplaatsen worden ondergronds gerealiseerd. Het aantal parkeerplaatsen op maaiveld neemt per saldo dus af. De lichtoverlast die reclamanten ervaren van auto's zal dus ook afnemen. Wel is uw verzoek doorgegeven aan de ontwikkelaar. 7. Het plangebied is aangesloten op het rioolsysteem (gemengd riool). Voor de vrees dat het rioolsysteem als gevolg van het bestemmingsplan overbelast zal raken bestaat geen aanleiding. De maximale geluidsbelasting van warmtewinning- en luchtbehandelingssystemen wordt gereguleerd in het Bouwbesluit. 8. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 24.
--	---	--

Deze zienswijze heeft geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

aanpassingen

Toelichting

Paragraaf 4.5 Luchtkwaliteit is aangepast, berekening NIBM is toegevoegd.

Paragraaf 4.14 Verkeer en parkeren is aangevuld met parkeerberekening en verkeersgeneratie

Bijlagen:

Bijlage 1; Stikstofrapport is vervangen door actueel rapport m.b.t. verkeersgegevens

Bijlage 12: Bezoningstekening is toegevoegd

Verbeelding

Bouwvlak Maatschappelijk is aangepast

Planregels

In de bestemming Wonen is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het realiseren van groen

De parkeerregels in Artikel 11.2.2, 11.2.3 en 11.2.4 zijn aangepast.

Bijlage 1: Beleidsregels parkeren is toegevoegd

Bijlage 2: inrichtingstekening is toegevoegd

11. Bewoner/Eigenaar, Dromedarisstraat 4, 6531 NT Nijmegen		
Datum indiening	Samenvatting zienswijzen	Reactie
21 april 2021	Inhoudelijk gelijk aan zienswijze nummer 10	zie reactie bij zienswijze nummer 10.

Deze zienswijze heeft geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

aanpassingen

Toelichting

Paragraaf 4.5 Luchtkwaliteit is aangepast, berekening NIBM is toegevoegd.

Paragraaf 4.14 Verkeer en parkeren is aangevuld met parkeerberekening en verkeersgeneratie

Bijlagen:

Bijlage 1; Stikstofrapport is vervangen door actueel rapport m.b.t. verkeersgegevens

Bijlage 12: Bezonningstekening is toegevoegd

Verbeelding

Bouwvlak Maatschappelijk is aangepast

Planregels

In de bestemming Wonen is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het realiseren van groen

De parkeerregels in Artikel 11.2.2, 11.2.3 en 11.2.4 zijn aangepast.

Bijlage 1: Beleidsregels parkeren is toegevoegd

Bijlage 2: inrichtingstekening is toegevoegd

12. Bewoner/Eigenaar, Dromedarisstraat 6, 6531 NT Nijmegen		
Datum indiening	Samenvatting zienswijzen	Reactie
24 april 2021	1. <i>Wet Bevordering Integriteitsbeoordelingen</i>; feiten en omstandigheden in deze casus vereisen een onderzoek naar de vastgoedtransactie 2. <i>Basis ontwerpbestemmingsplan</i>; - als voornaamste motief voor deze ontwikkeling stond niet op de eerste plaats een verantwoorde ruimtelijke planning, maar de financiële motieven van gemeente en ontwikkelaar - geen inzicht in daadwerkelijke financiële uitvoerbaarheid; wie vergoedt planschade? 3. <i>Draagvlak</i>; - in tegenstelling tot gemeente en ontwikkelaar, stelde buurt zich coöperatief op om draagvlak te creëren - de 1^e informatieavond in december 2019 was onvoldoende informatief; de 2^e avond werd opzichtig gemeden door ontwikkelaar en gemeente; de toen vele goed gemotiveerde bezwaren leidden tot een zeer gering aanpassing van de plannen - in april 2020 werd opnieuw massaal gereageerd op het aangepaste plan; conclusie: er is geen draagvlak en met dit ontwerp houdt gemeente en ontwikkelaar zich niet aan eerder gedane beloften aan buurtbewoners (schending vertrouwensbeginself) - handelwijze gemeente strookt niet met Omgevingsvisie (participatie); zonder redelijke motivering wordt door gemeente aan draagvlak vereiste voorbij gegaan 4. <i>Afmetingen</i>; - uitgangspunt altijd geweest dat nieuw te bebouwen	1. De gemeente heeft een overeenkomst met de ontwikkelaar gesloten waarin privaatrechtelijk is geborgd dat het bouwplan wordt gerealiseerd. Daarmee is geborgd dat het plan wordt ontwikkeld. 2. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 6, 7 en 24 3. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 2 4. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 5 en 15.

	oppervlak en volume niet groter mogen zijn dan wat er nu is; hieraan wordt nu niet voldaan - t.a.v. Waalbooggebouw is vormfout te herstellen (bouwoppervlak) om uitbreiding in toekomst zonder bestemmingsplanwijziging te voorkomen 5. <i>Molenbiotoop</i>; deze geldt voor onderhavige terrein (berekening moet verder worden verfijnd door onderzoek ter plaatse) 6. <i>Bodemonderzoek</i>; - bodem in jaren '60 ernstig vervuild; in ontwerp houdt gemeente hier geen rekening mee - bodemonderzoek zal verder moeten gaan dan 2m diepte 7. <i>Bevolkingsdichtheid</i>; - de 111 appartementen worden wellicht bewoond door meer dan 160 personen; risico op spanningen tussen bewoners met nadelige gevolgen voor buurt - geen waarborg dat ontwikkelaar zal voldoen aan sociale woningbouw - aan wens van buurt naar grotere koopappartementen is voorbij gegaan - voorgestelde bebouwingsopzet past qua intensiteit van grondgebruik niet in stedenbouwkundige opzet van wijk (pleit voor ruimere, minder massale bebouwingsopzet) - gebrek aan leefruimte zal negatief zijn voor bestaande sociale cohesie in wijk Hazenkamp. 8. <i>Verkeersonderzoek</i>; - zorg over toename verkeersintensiteit; aan- en afvoerwegen zijn smal en ongeschikt voor extra verkeer - veiligheid in geding voor kwetsbare personen, ouderen en kinderen - er is nu al sprake van forse overschrijding snelheidsgrens 30 km/uur; onderzoek is nodig 9. <i>Parkeren</i>; - verplichting bouw parkeergarage ontbreekt in plan; dit moet gecorrigeerd	5. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 21. 6. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 20. 7. Het woonprogramma voor de locatie Vossenlaan 44 bestaat uit 41 appartementen voor beschermd wonen en 111 zelfstandige appartementen. Hoeveel mensen daar precies komen te wonen is op voorhand niet te zeggen, net zomin als dat dit tot spanningen tussen bewoners zal leiden. Het plangebied bevindt zich in een stedelijke omgeving, waar wij een hogere bebouwingsdichtheid aanvaardbaar achten. Dat het plan tot een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden zal leiden is niet aannemelijk. Voor ons antwoord op de andere punten verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 4 en 6. 8. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 23. 9. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 11 en 12.
--	---	---

	- ook moet in planregels verplichting worden opgenomen dat ingebruikname woningen pas mag als benodigde parkeervoorzieningen zijn gerealiseerd - ontwikkelaar moet worden verplicht plaatsen in parkeergarage uitsluitend ter beschikking te stellen aan nieuwe bewoners voor billijke prijs (ter voorkoming belasting openbaar parkeren) - Omgevingsvisie streeft leefbare stad na (geen grote parkeerzone) 10. <i>Luchtkwaliteit, NIBM-normen;</i> - er zou sprake zijn van minder ernstige bedreiging luchtkwaliteit, maar daarbij is uitgegaan van niet reële 30km/uur - niet is aangetoond dat door uitvoering plan verontreiniging binnen de NIBM-norm blijft (zie hiervoor ook de Omgevingsvisie: schone mobiliteit) 11. <i>Inrit parkeergarage;</i> - er is geen aandacht voor nauwe ruimte tussen bestaande en nieuwe bebouwing; inrit loopt bovendien pal langs Vossenlaan 40 - exorbitante toename verkeersbewegingen (van negatieve invloed op luchtkwaliteit) en verstoring van de rust in de wijk; er is sprake van onvoldoende/onzorgvuldige planvoorbereiding en geen goede belangenafweging bewoners/ontwikkelaar 12. <i>Het ontwerp de gebouwen (Wolf architecten);</i> - ontworpen gebouwen voldoen niet aan richtlijnen uit Uitwerkingsnota Beeldkwaliteit - gebouwen met 3 bouwlagen sluiten beter aan op bestaande woonomgeving en verminderen overlast - voorgestelde bebouwing te massaal en massief - bestaande bebouwingslijn langs voorgevels Dromedarisstraat wordt niet gerespecteerd - band met het verleden van de locatie wordt niet in ere gehouden (Omgevingsvisie) - aan wens bewoners voor doorstroomwoningen is geen gehoor gegeven	10. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 19. 11. Zie antwoord bij vraag 9 en 10. 12. De maximale bouwhoogte op grond van het bestemmingsplan 'Nijmegen Midden 2015' bedraagt maximaal 15 meter. Op grond van het nieuwe bestemmingsplan wordt die hoogte teruggebracht tot 12,5 en 13,5 meter. Op sommige delen 14,4 meter. Daarmee is voor wat betreft de bouwhoogte sprake van een verbetering ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan. Het uiterlijk van de gebouwen wordt getoetst bij de aanvraag om omgevingsvergunning en maakt geen deel uit van de bestemmingsplanherziening. De gemeente is van mening dat de oppervlakte van de appartementen geschikt zijn voor diverse bevolkingsgroepen en daarmee doorstroming op gang brengt elders in de wijk.
--	--	--

	13. <i>De Waalboog</i>; bewoners Dingostraat 1 en Dromedarisstraat 2 t/m 8 kijken straks aan tegen dit 'mausoleum'; graag in overleg met bewoners meer kleur en een optimistischer uitstraling 14. <i>Studie zonlicht</i>; in het plan ontbreekt een zonlichtstudie 15. <i>Milieu-effecten</i>; - aantasting luchtkwaliteit te compenseren met groen - inrichting en instandhouding (naleving) van voorgestelde inrichting van de omgeving is niet voldoende juridisch geborgd in het bestemmingsplan (kan via kwalitatieve verplichting in planregels, gekoppeld aan inrichtingsplan) - in het plan geen aandacht voor HWA en aanpassing rioolcapaciteit 16. <i>Energietransitie</i>; - hierover is niets opgenomen in het plan - liever groene daken dan daken vol zonnepanelen - aardgasvrij vereist gebruik aardwarmte, hierover is in het plan niets opgenomen 17. <i>Juridische mogelijkheden voor de gemeente Nijmegen</i>; - (zie ook punt 9) opleggen verplichting ontwikkelaar t.a.v. parkeerplaatsen in garage - (zie ook punt 15) ecologische compensatie verplichting ontwikkelaar; kwalitatieve verplichting is bestuursrechtelijk af te dwingen 18. <i>Toezegging College van B&W</i>; - er is niet ingegaan op de bezwaren vanuit de omgeving 19. <i>Coalitie-akkoord en wijkmonitor</i>; - in het plan weinig aandacht voor duurzaamheid (groot verloop van bewoners te verwachten; aantasting sociale	13. Dit aspect komt aan de orde bij de omgevingsvergunning. Uw verzoek is doorgegeven aan de ontwikkelaar. 14. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 15. 15. De gemeente ziet aanleiding om een voorwaardelijke verplichting op te nemen om groen te realiseren. Tussen de gebouwen wordt groen gerealiseerd wat er voorheen niet was. Dit groen is bruikbaar door de nieuwe bewoners. In artikel 6.1 is een verplichting opgenomen om groen tussen de woongebouwen te realiseren. De luchtkwaliteit voldoet aan de geldende grenswaarden. Uw opmerking over De HWA en rioolcapaciteit komt aan de orde bij de omgevingsvergunning dit betreft een uitvoeringsaspect. 16. Er zijn in het bestemmingsplan geen op de geldende bouwregelgeving aanvullende verplichtende over duurzaamheid aan het plan gesteld. 17. Zie reactie bij punt 9 en 15. 18. Zie reactie onder punt 3. 19. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 6.
--	--	--

	cohesie) - bewoners Hazenkamp ervaren al negatieve ontwikkelingen in woonomgeving; dit plan versterkt dit 20. <i>Omgevingsvisie gemeente Nijmegen;</i> - kwaliteit stedelijke omgeving prioriteit - natuurinclusief bouwen - wijk Hazenkamp heeft al een tekort aan groen; in dit plan veel te weinig groenvoorzieningen <u>Conclusie</u> - in dit ontwerpplan meermalen zorgvuldigheid onvoldoende in acht genomen - burgers in omgeving niet eerlijk en correct behandeld - niet alle relevante feiten met noodzakelijke zorg onderzocht - gemeente heeft belangen ontwikkelaar zwaarder laten wegen dan die van bewoners - procedure niet op juiste wijze verlopen - heroverweging plan op veel aspecten nodig	20. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 2, 6, 7 en 9.
--	---	---

Deze zienswijze heeft geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

aanpassingen

Toelichting

Paragraaf 4.5 Luchtkwaliteit is aangepast, berekening NIBM is toegevoegd.

Paragraaf 4.12. NAP maat is toegevoegd aan onderdeel Molenbiotoop.

Paragraaf 4.14 Verkeer en parkeren is aangevuld met parkeerberekening en verkeersgeneratie

Bijlagen:

Bijlage 1; Stikstofrapport is vervangen door actueel rapport m.b.t. verkeersgegevens

Bijlage 12: Bezoningstekening is toegevoegd

Verbeelding

Bouwvlak Maatschappelijk is aangepast

Planregels

In de bestemming Wonen is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het realiseren van groen

De parkeerregels in Artikel 11.2.2, 11.2.3 en 11.2.4 zijn aangepast.

Bijlage 1: Beleidsregels parkeren is toegevoegd

Bijlage 2: inrichtingstekening is toegevoegd

13. Bewoner/Eigenaar, Dromedarisstraat 8, 6531 NT Nijmegen		
Datum indiening	Samenvatting zienswijzen	Reactie
26 april 2021	<i>Algemeen;</i> reclamanten positief voor woningbouw op terrein, zeker voor zorgwoningen; niet eens met voorgestelde planconcept/vorm <i>Massaliteit en massiviteit;</i> bebouwing te massaal qua bouwmassa en max toegestane aantal woningen <i>Bouwmassa;</i> - uitgangspunt van gemeente richting ontwikkelaar: nieuw te bebouwen oppervlak en volume niet groter dan wat er nu is; hieraan wordt niet voldaan - grote ruimtelijke impact op de omgeving omdat nieuwe bouwmassa een massalere uitstraling heeft door het opknippen in drie losstaande bouwmassa's <i>Aantal en type woningen;</i> - groot aantal woningen op relatief kleine locatie - past op geen enkele wijze in bestaande woonomgeving met overwegend grondgebonden eengezinswoningen - appartementencomplex Dingostraat betreft afsluiting achterliggende bebouwing met slechts 24 appartementen van redelijke omvang en per woning 70m2 buitenperceelsruimte / appartementencomplex Buffelstraat telt 44 woningen met elk 77m2 buitenperceelsruimte; voor geplande nieuwbouw is deze ruimte slechts 24m2; gelet op deze normering zouden er 40/50 appartementen kunnen komen i.p.v. 111 - woonunits gebouw B van nog geen 30m2 onmogelijk	- Onder punt 2 zal de gemeente ingaan op uw zorgpunten. - Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 4 en 6 - Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 5 - Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 6

	als volwaardige appartementen te kwalificeren; bovendien onevenredig groot aantal in verhouding tot de omgeving - bewoning gebouwen B en C zal leiden tot enorme verhoging gebruiksintensiteit gebied - toename geluids- en verkeersoverlast gaat ten koste van het woongenot van zowel bestaande als nieuwe bewoners - te verwachten overlast als gevolg van beperkte buitenleefruimte nieuwe bewoners (waarop door gemeente/ontwikkelaar geen actie is te verwachten) 5. <i>Locatie gebouw A;</i> huidige footprint bebouwing drastisch gewijzigd als gevolg van verplaatsing gebouw A richting de Dromedarisstraat; gevolgen van deze bouw worden afgewenteld op de bewoners van Dromedarisstraat 2-8;it is in strijd met evenredige belangenafweging; een onderbouwing ontbreekt als ook een onderzoek naar bezonning en lichtoverlast. 6. <i>Bouwwvlak gebouw A;</i> het bouwvlak van gebouw A is groter getekend op de plankaart. Dit moet worden aangepast aan het geplande gebouw om een onacceptabele uitbreiding van gebouw A te voorkomen. 7. <i>Parkeergarage – gebruik;</i> regeling (gebruiksvoorschrift) voor het gebruik ontbreekt (om te voorkomen dat parkeerplaatsen in gebruik worden genomen door niet-bewoners) met als gevolg druk op parkeren in openbare ruimte; verwijzing naar De Génestetlaan 8. <i>Concept buitenruimte/inrichtingsvoorstel;</i> inrichting en instandhouding zijn niet juridisch geborgd in het bestemmingsplan; dit is wél mogelijk en nodig via een kwalitatieve verplichting (gelet op slechte ervaring met ontwikkelaar voor wat betreft nakoming van afspraken: De Génestetlaan)	5. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 24. 6. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 24. 7. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 11. 8. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 16.
--	---	---

	9. <i>Planbeschrijving</i>; geen reële formulering rooilijn tweede blok aan Dromedarisstraat 10. <i>Groen</i>; enige groen in de wijk niet voldoende voor forse toename nieuwe bewoning 11. <i>Verkeer</i>; - niet alleen sprake van ontsluiting via Vossenlaan en Dingostraat; tevens via Dromedarisstraat, Dasstraat en Eekhoornstraat; dit betreft smalle straten met aan beide zijden langsparkeren en veel vrachtverkeer voor bevoorrading Coop-supermarkt - toename verkeersbewegingen met als gevolg geluids- en parkeeroverlast; gevaar voor fietsende en lopende kinderen richting nabijgelegen scholencomplex en speeltuintje 12. <i>Economische uitvoerbaarheid – planschade</i>; geen enkel cijfermatig inzicht in daadwerkelijke financiële uitvoerbaarheid; inzicht in het aspect planschade ontbreekt 13. <i>Volledig gebrek aan draagvlak</i>; gelet op de negatieve reacties uit de buurt is van enig draagvlak absoluut geen sprake	9. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 17. 10. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 22. 11. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 23 12. Met de ontwikkelaar is een overeenkomst gesloten. Reclamanten hebben geen concrete omstandigheden of feiten naar voren gebracht die grond geven voor twijfel aan de financiële positie van de ontwikkelaar. Voor zover reclamanten vinden dat hun woning als gevolg van het bestemmingsplan (nadat dat onherroepelijk is geworden) in waarde is gedaald, bestaat de mogelijkheid om een verzoek om tegemoetkoming in geleden planschade in te dienen. 13. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 2.
--	--	---

Deze zienswijze heeft geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

aanpassingen

Toelichting

Paragraaf 4.5 Luchtkwaliteit is aangepast, berekening NIBM is toegevoegd.

Paragraaf 4.14 Verkeer en parkeren is aangevuld met parkeerberekening en verkeersgeneratie

Bijlagen:

Bijlage 1; Stikstofrapport is vervangen door actueel rapport m.b.t. verkeersgegevens

Bijlage 12: Bezonnings-tekening is toegevoegd

Verbeelding

Bouwvlak Maatschappelijk is aangepast

Planregels

In de bestemming Wonen is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het realiseren van groen

De parkeerregels in Artikel 11.2.2, 11.2.3 en 11.2.4 zijn aangepast.

Bijlage 1: Beleidsregels parkeren is toegevoegd

Bijlage 2: inrichtingstekening is toegevoegd

14. Bewoner/Eigenaar, Dingostraat 1, 6531 PA Nijmegen en Dromedarisstraat 2, 4, 6 en 8, 6531 NT Nijmegen		
Datum indiening	Samenvatting zienswijzen	Reactie
26 april 2021	<i>Draagvlak</i>; plan heeft onvoldoende draagvlak; onbehoorlijk bestuur; strookt niet met Omgevingsvisie (participatie) <i>Bodemonderzoek</i>; onderzoek niet dieper gegaan dan 2 meter; beter onderzoek naar diepere verontreiniging nodig <i>Verkeersonderzoek, parkeren</i>; - Omgevingsvisie verwijst naar openbaar parkeren, dit zou passen bij ambities t.a.v. duurzaamheid, leefbaarheid en mobiliteit; zo zou meer ruimte voor leefstraten en groen in de straat ontstaan: dit strookt niet met elkaar - in Omgevingsvisie zorgplicht voor leefbare stad, geen grote parkeerzone; te weinig aandacht voor te verwachten parkeerproblemen in wijk. <i>Luchtkwaliteit, NIBM-normen</i>; - luchtkwaliteit minder ernstig bedreigd vanwege limiet 30km/u, echter: 80% automobilisten negeert limiet; genomen maatregelen averechts effect (remmen en dan weer snelheid maken) - bevoorrading winkels door grote vrachtwagens met dieselmotoren verslechteren luchtkwaliteit	- Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 2. - Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 20. - Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 10 en 11. - Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 19.

	- serieus onderzoek naar toename stikstofdioxide en fijnstof is nodig; binnen NIBM-normen blijven - Omgevingsvisie: luchtkwaliteit hele stad verbeteren, gezonde leefomgeving, maatregelen voor schone mobiliteit - aantasting luchtkwaliteit al in fase ontwerpplan erkennen; waarborgen compensatie in vorm planten voldoende groene bomen, aanleggen groene accenten, gras en struiken 5. <i>Het ontwerp van de gebouwen;</i> - aan richtlijnen in Uitwerkingsnota Beeldkwaliteit voor nieuwbouw in bestaande stad wordt niet voldaan: waarborgen bestaande kwaliteit; positieve bijdrage aan kwaliteit omgeving; waken voor achteruitgang wijk; schaal/maatverhoudingen afgestemd op bebouwing omgeving; materialen/kleuren ondersteunen relatie bouwwerk met omgeving; bouwplannen passend in 'korrelgrootte' omgeving; zo mogelijk levend houden herinneringen aan verleden - Commissie Beeldkwaliteit heeft nagelaten met bewoners te praten over gepresenteerde plannen; massale en massieve bebouwing volkomen in strijd met voornoemde richtlijnen - 3 bouwlagen komen meer overeen met direct omliggende bebouwing 6. <i>Het Waalbooggebouw;</i> - ernstige omissie in plan: bouwvlak voor Waalbooggebouw niet juist; uitbreiding in toekomst op basis van dit plan mag niet mogelijk zijn - uiterst sombere uitstraling/triest ogend gebouw waar bewoners Dingostraat 1, Dromedarisstraat 2, 4, 6 en 8 tegenaan kijken - door gebouw 10 meter naar achteren te plaatsen ontstaan betere verhoudingen, zonder schade toe te brengen aan bewoners Hazenkampseweg - keuze voor kleuren met optimistischer uitstraling maakt leefomgeving bestaande/nieuwe bewoners aangenamer - inspraak bewoners over vormgeving	5. Het uiterlijk van het gebouw komt aan de orde bij de omgevingsvergunning en maakt niet deel uit van deze procedure. De maximale bouwhoogte op grond van het bestemmingsplan 'Nijmegen Midden 2015' bedraagt maximaal 15 meter. Op grond van het nieuwe bestemmingsplan wordt die hoogte teruggebracht tot 12,5 en 13,5 meter. Op sommige delen 14,4 meter. Daarmee is voor wat betreft de bouwhoogte sprake van een verbetering ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan. 6. Het maximum aantal toegestane appartementen is vastgesteld in de planregels. Het uiterlijk van het gebouw komt aan de orde bij de omgevingsvergunning en maakt niet deel uit van deze procedure. De positionering is mede tot stand gekomen met vertegenwoordigers uit uw buurt. Daarnaast verwijzen wij u n ons antwoord op dit punt naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 15.
--	--	---

	7. <i>Historie Vossenlaan</i>; - voorheen terrein onderdeel Sportpark De Hazenkamp (Quick 1888); latere woningbouwontwikkeling met inpassing appartementsgebouwen als logisch passende beëindiging; was reden om vooralsnog geen bebouwing/appartementsgebouw tegenover Dingostraat 1, Dromedarisstraat 2, 4, 6 en 8 toe te staan; andere reden om hier niet te bouwen was vaststaande vervuiling - vanuit Dingostraat 1, Dromedarisstraat 2, 4, 6 en 8 al meer dan halve eeuw vrij uitzicht; hiermee in alle redelijkheid in nieuwe plannen rekening mee te houden; belangenafweging 8. <i>Studie zonlicht</i>; in ontwerpplan geen officiële studie opgenomen over gevolgen voor omgeving veranderende zonlicht veroorzaakt door nieuwbouw	7. Wij ontkennen niet dat de beoogde herontwikkeling een andere ruimtelijke uitstraling heeft dan de thans aanwezige bebouwing. Er bestaat echter geen recht op blijvend vrij uitzicht. Uit het bodemonderzoek blijkt dat er bebouwing kan komen op deze locatie. 8. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 15.
--	---	---

Deze zienswijze heeft geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

aanpassingen

Toelichting

Paragraaf 4.5 Luchtkwaliteit is aangepast, berekening NIBM is toegevoegd.

Paragraaf 4.14 Verkeer en parkeren is aangevuld met parkeerberekening en verkeersgeneratie

Bijlagen:

Bijlage 1; Stikstofrapport is vervangen door actueel rapport m.b.t. verkeersgegevens

Bijlage 12: Bezonningstekening is toegevoegd

Verbeelding

Bouwwlak Maatschappelijk is aangepast

Planregels

In de bestemming Wonen is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het realiseren van groen

De parkeerregels in Artikel 11.2.2, 11.2.3 en 11.2.4 zijn aangepast.

Bijlage 1: Beleidsregels parkeren is toegevoegd

Bijlage 2: inrichtingstekening is toegevoegd

15. Bewoner/Eigenaar, Dromedarisstraat 10, 6531 NT Nijmegen

Datum indiening	Samenvatting zienswijzen	Reactie
27 april 2021	1. Reclamanten ondersteunen en onderschrijven de ingediende zienswijzen door Stichting Hart voor Hazenkamp 2. <i>Draagvlak</i>; - proces door gemeente slecht ingezet door ontwikkelaar eerste stappen richting buurt te laten zetten en zelf geen verantwoordelijkheid te nemen; frustratie en ongerustheid buurt, goed fundament voor planproces ontbrak - het draagvlakvereiste is aan de ontwikkelaar meegegeven als voorwaarde voor gemeentelijke medewerking aan de planontwikkeling, zelfs expliciet genoemd in collegevoorstel d.d. 9 juli 2019 'aanvullende overeenkomst Woonfront-Vossenlaan 44' - vanuit buurt geopperde ideeën en voorstellen over bouwmassa/hogte, hoeveelheid en type woningen zijn systematisch en grotendeels terzijde geschoven (met name idee om te bouwen voor buurt t.b.v. doorstroming) 3. <i>Gemeentelijk beleid</i>; - in Coalitieakkoord en Omgevingsvisie staan grote ruimtelijke beleidsopgaven; dit plan voldoet niet aan de opgaven van 'aantrekkelijke stad' en 'duurzame stad'; dit plan wijkt ongemotiveerd af van beleid (in strijd met zorgvuldigheidsvereiste) - paragraaf 4 (Wonen) vermeldt: 'Centraal staat goed wonen en leven voor alle huidige en toekomstige inwoners van de regio gemeenten'; dit plan draagt daar niet aan bij 4. <i>Bouwmassa</i>; - niet wordt voldaan aan volume-eis: nieuwbouw groter volume dan bestaand schoolgebouw	1. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) 2. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 2. 3. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 9.

	- door 3 losstaande gebouwen grotere impact op bestaande omgeving - afstand tussen gebouwen B en C erg klein, vrees voor geluidswaerkaatsing (overdag en 's nachts) 5. <i>Aantal en type woningen;</i> - groot aantal woningen op relatief klein oppervlak; past niet in woonomgeving - 170 nieuwe bewoners te verwachten, staat niet in verhouding tot bewoningsdichtheid bestaande woonomgeving (overlast geluid en verkeer); actie van ontwikkelaar/gemeente niet te verwachten - geen sprake van 'goede ruimtelijke ordening', financiële aspect was primaire uitgangspunt voor planontwikkeling en niet een voor omgeving aanvaardbare en verantwoorde ruimtelijke oplossing 6. <i>Verkeer;</i> - ontsluiting gebouw A aan Dromedarisstraat wordt geheel niet in plan genoemd; betreft smalle woonstraat met aan beide zijden langsparkeren, veel vrachtverkeer, hardrijders; toename verkeersbewegingen zal leiden tot verkeersgevaarlijke en –onveilige situaties (denk aan kinderen die richting school/speeltuintje gaan) 7. <i>Parkeren;</i> - aantal woningen is gemaximeerd, niet het type woning; bij meer kleine appartementen: ontoereikend aantal parkeerplaatsen - meer verkeers-/parkeerdruk bij uitoefening beroeps- of bedrijfsactiviteit in woning - verwijzing project De Génestetlaan: verhuur parkeerplaatsen aan derden (met als gevolg parkeerprobleem buurt); onbetrouwbaarheid ontwikkelaar; met ontwikkelaar regeling te treffen om e.e.a. te voorkomen (bijvoorbeeld door opnemen 'specifiek gebruiksvoorschrift'. 8. <i>Concept buitenruimte/inrichtingsvoorstel;</i> - in kader van duurzaamheid ontbreekt opvang hemelwater op eigen terrein	4. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 3 en 5. 5. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 4, 5, 6 en 7. 6. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 23. 7. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 3 en 11.
--	--	--

	- inrichting en instandhouding niet juridisch vastgelegd (middels kwalitatieve verplichting) 9. <i>Luchtkwaliteit</i>; - toename voertuigbewegingen zorgt voor toename fijnstof en stikstof; conclusie dat norm niet zal worden overschreden wordt niet onderbouwd; onzorgvuldig; moet alsnog gebeuren - eveneens ontbreekt onderzoek naar gevolgen voor luchtkwaliteit bij geplande ingang ondergrondse parkeergarage 10. <i>Groen</i>; paragraaf 4.11 (Flora en Fauna), conclusie dat aan voorwaarden wordt voldaan, klopt niet: binnen plangebied slechts klein groen binnenterrein; binnen 300m haalt kleine parkje hoek Dingostraat/Hazenkampseweg niet oppervlakte van 0,5 ha 11. <i>Economische uitvoerbaarheid</i>; geen enkel cijfermatig inzicht in daadwerkelijke financiële uitvoerbaarheid; inzicht in het aspect planschade ontbreekt	8. Deze aspecten komen aan de orde bij de aanvraag omgevingsvergunning. De gemeente ziet op basis van goede ruimtelijke ordening oodzaak dit te verplichten middels een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan. In artikel 6.1 is de verplichting opgenomen om groen te realiseren tussen de woongebouwen. 9. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 19. 10. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 22. 11. Met de ontwikkelaar is een overeenkomst gesloten. Reclamanten hebben geen concrete omstandigheden of feiten naar voren gebracht die grond geven voor twijfel aan de financiële positie van de ontwikkelaar. Voor zover reclamanten vinden dat hun woning als gevolg van het bestemmingsplan (nadat dat onherroepelijk is geworden) in waarde is gedaald, bestaat de mogelijkheid om een verzoek om tegemoetkoming in geleden planschade in te dienen
--	--	---

Deze zienswijze heeft geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

aanpassingen

Toelichting

Paragraaf 4.5 Luchtkwaliteit is aangepast, berekening NIBM is toegevoegd.

Paragraaf 4.12. NAP maat is toegevoegd aan onderdeel Molenbiotoop.

Paragraaf 4.14 Verkeer en parkeren is aangevuld met parkeerberekening en verkeersgeneratie

Bijlagen:

Bijlage 1; Stikstofrapport is vervangen door actueel rapport m.b.t. verkeersgegevens

Bijlage 12: Bezoningstekening is toegevoegd

Verbeelding

Bouwwlak Maatschappelijk is aangepast

Planregels

In de bestemming Wonen is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het realiseren van groen

De parkeerregels in Artikel 11.2.2, 11.2.3 en 11.2.4 zijn aangepast.

Bijlage 1: Beleidsregels parkeren is toegevoegd

Bijlage 2: inrichtingstekening is toegevoegd

16. Bewoner/Eigenaar, Dromedarisstraat 12, 6531 NT Nijmegen		
Datum indiening	Samenvatting zienswijzen	Reactie
16 april 2021	<i>Aantal appartementen;</i> - te veel en 3 wooncomplexen met 4 woonlagen te massaal; past niet in omgeving - aantal nieuwe bewoners (gebouwen B en C) geschat op 170; niet in verhouding tot beschikbaar woonoppervlak en normering omgeving <i>Volume;</i> - gemeente stelt dat volume oud/nieuw vergelijkbaar is, er is echter sprake van 15 % meer volume - schoolbestemming niet vergelijkbaar met woonbestemming (laatste heeft meer invloed op de wijk) <i>Pluriformiteit;</i> - hiervan geen sprake door concentratie 1 type woning	- Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 4 en 6. - Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 5.

	voor 1 bepaalde doelgroep: creëren enclave met negatieve gevolgen wijk 4. <i>Parkeer- en verkeersproblematiek;</i> - straten in buurt niet berekend op enorme toename parkeerdruk en verkeersintensiteit; onafhankelijk onderzoek nodig - door extra kosten mogelijk nauwelijks gebruik van parkeergarage (verplichting mogelijk?) 5. <i>Draagvlak;</i> - door ontwikkelaar voor te zorgen - voor gepresenteerde plannen absoluut geen draagvlak - gemeente signalen buurt genegeerd; nagelaten te onderzoeken waarvoor wél draagvlak is <i>Aanbevelingen;</i> - in serieus overleg met omwonenden draagvlak creëren - breng zorgcomplex vanwege massaliteit terug van 4 woonlagen naar 3 met ca. 40 tot 50 appartementen	3. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 6. 4. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 10, 11 en 23. 5. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 2.
--	--	--

Deze zienswijze heeft geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

aanpassingen

Toelichting

Paragraaf 4.14 Verkeer en parkeren is aangevuld met parkeerberekening en verkeersgeneratie

Bijlagen:

Bijlage 1; Stikstofrapport is vervangen door actueel rapport m.b.t. verkeersgegevens

Verbeelding

-

Planregels

De parkeerregels in Artikel 11.2.2, 11.2.3 en 11.2.4 zijn aangepast.

Bijlage 1: Beleidsregels parkeren is toegevoegd

17. Bewoner/Eigenaar, Dromedarisstraat 18, 6531 NT Nijmegen		
Datum indiening	Samenvatting zienswijzen	Reactie
28 april 2021	<i>Passend binnen bestaande kaders;</i> - woningen beschikbaar voor de stad; vergroten diversiteit binnen wijken; inachtneming belangen en wensen huidige en toekomstige bewoners - gemeente dient zich te houden aan wet- en regelgeving; gebouwen moeten passend zijn binnen omgeving (nu en straks) <i>Impact gevolgen omvang en indeling geplande bebouwing;</i> - te veel (ruim 180) nieuwe bewoners in klein stukje wijk: effect op infrastructuur <i>Extra vrachtvervoer;</i> - bestaande (winkel)voorzieningen worden wellicht uitgebreid; bevoorrading (vrachtvervoer) zal toenemen, ook voor Waalboog - nu al ruim 10 vrachtwagens per dag door de wijk naar laad- en losplaats COOP (zal meer worden door toename bewoners) <i>Riolering en scheuren in de weg;</i> - met name riolering Vossenlaan en Dromedarisstraat al overbelast - door zware belasting vrachtverkeer al schade aan asfalt; dit ook gevolgen voor riolering <i>Wegeninfrastructuur en verkeersveiligheid;</i> - nu al wordt er in Dromedarisstraat veel te hard gereden; in hele wijk door huidige inrichting onvoldoende duidelijk dat 30km zone geldt - met 111 appartementen erbij moet worden onderzocht of dit niet te zware belasting is voor infrastructuur van de wijk; onbegrijpelijk dat geen onderzoek is gedaan naar verkeersbelasting en verkeersveiligheid - wegengebied rond nieuwbouw zal aangepast moeten worden (bijv. inrichten fietsstraat, andere wegbekleding,	- Het plan draagt bij aan de gemeentelijke ambities om zich in te zetten voor o.a. één- en tweepersoonshuishoudens, starters, senioren. Veel senioren uit de wijk Hazenkamp wonen momenteel in ééngezinswoningen, maar zouden graag door willen stromen naar een appartement in Hazenkamp. Dit plan draagt daar aan. - Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 4 en 6. - Dit aspect staat los van deze bestemmingsplanherziening en zoals u aangeeft is de uitbreiding nog niet zeker. Dit aspect zal dan moeten worden beoordeeld bij de aanvraag om uitbreiding van de winkelveorzieningen. - Het plangebied is aangesloten op het rioolsysteem (gemengd riool). Voor de vrees dat het rioolsysteem als gevolg van het bestemmingsplan overbelast zal raken bestaat geen aanleiding. - Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 23.

	wegversmallingen, meer ruimte voor voetgangers en fietsers, voldoende duidelijke parkeerplaatsen voor bewoners/bezoekers: dit is mogelijk in Dromedarisstraat en Dingostraat) - laat bewoners meedenken over ontwikkeling 6. <i>Parkeerproblemen</i>; - mogelijkheid voor parkeergarage moet verplichting zijn, zo ook het gebruik ervan door toekomstige bewoners (anders krijg je zelfde ongewenste situatie als in De Génestetlaan); parkeerproblemen en mogelijk invoeren vergunningensysteem ongewenst - er is geen enkel onderzoek gedaan naar verkeersdrukte en parkeerproblematiek; is nodig voor toetsing haalbaarheid en duidelijkheid over voorwaarden; n.a.v. onderzoek moet verkeerssituatie worden aangepast en opname waarborgen in plan om risico's te ondervangen	6. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 10 en 11.
--	---	--

Deze zienswijze heeft geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

aanpassingen

Toelichting

Paragraaf 4.14 Verkeer en parkeren is aangevuld met parkeerberekening en verkeersgeneratie

Bijlagen:

Bijlage 1; Stikstofrapport is vervangen door actueel rapport m.b.t. verkeersgegevens

Verbeelding

-

Planregels

De parkeerregels in Artikel 11.2.2, 11.2.3 en 11.2. 4 zijn aangepast.

Bijlage 1: Beleidsregels parkeren is toegevoegd

Datum indiening	Samenvatting zienswijzen	Reactie
20 april 2021	1. Geen draagvlak vanwege te groot aantal woningen op te kleine locatie 2. <i>Volume en functie;</i> - ten onrechte wordt uitgegaan van huidig volume bebouwing want er is sprake van functiewijziging naar wonen; onderbouwing aantal woningen ontbreekt - voor duurzame en leefbare wijk is toevoeging diverse woningen goed; toevoeging van te groot aantal woningen maakt integratie tussen huidige en toekomstige bewoners moeilijk. 3. <i>Relevant gemeentelijk beleid;</i> bouw nieuwe betaalbare woningen in bestaande stad; accent naar een- en tweepersoonshuishoudens; deze uitgangspunten worden door reclamant onderschreven 4. <i>Draagvlak voor voorzieningen;</i> diversiteit woningen voor ouderen en jongeren is nuttige toevoeging aan wijk; doorstroming kan zorgen voor betere benutting woningvoorraad 5. <i>Toekomstbestendig;</i> streven naar goed mix van allerlei typen woningen en woonmilieus in sociale huur, huur en koop 6. <i>Onderbouwing voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling ontbreekt (wat is invloed op leefwereld, welbevinden en gezondheid van huidige en toekomstige bewoners);</i> - zoals gezegd onder punt 1: niet bouwen binnen volume, maar functiewijziging is relevant - onderbouwing voor aantal woningen - plan leidt niet tot toekomstbestendige wijk; te groot aantal woningen op kleine locatie: bemoeilijkt integratie - geen onderbouwing aantal woningen en effecten op omgeving en leefbaarheid toekomstige bewoners - toename verkeersoverlast - gebrekkige ontsluiting parkeergarage - toename verkeer, zonder onderbouwing effecten voor verkeersveiligheid en leefbaarheid (minder woningen	1. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 2. 2. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 4 en 6. 3. Zie punt 3. 4. Zie punt 3. 5. Zie punt 3. 6. De breedte van de in- en uitrit komt aan de orde bij de aanvraag om omgevingsvergunning. De ruimte die geboden wordt in het bestemmingsplan is voldoende zodat voldaan kan worden aan de eisen van de ASVV2021. In de directe omgeving zijn voldoende openbaar vervoersvoorzieningen aanwezig. Voor de overige beantwoording verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 6 en 23.

	geeft meer ruimte voor goede oplossingen) - openbaar vervoer voorzieningen in de buurt zijn niet goed in beeld gebracht Reclamant is positief over de 41 eenheden voor beschermd wonen; halvering van het aantal appartementen ligt voor de hand	
--	---	--

Deze zienswijze heeft geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

aanpassingen

Toelichting

Paragraaf 4.14 Verkeer en parkeren is aangevuld met parkeerberekening en verkeersgeneratie

Bijlagen:

Bijlage 1; Stikstofrapport is vervangen door actueel rapport m.b.t. verkeersgegevens

Verbeelding

-

Planregels

De parkeerregels in Artikel 11.2.2, 11.2.3 en 11.2.4 zijn aangepast.

Bijlage 1: Beleidsregels parkeren is toegevoegd

19. Bewoner/Eigenaar, Eekhoornstraat 6, 6531 TB Nijmegen		
Datum indiening	Samenvatting zienswijzen	Reactie
28 april 2021	1. Reclamanten verzoeken om een termijn van 3 weken voor de aanvulling van nadere gronden 2. Reclamanten begrijpt -omwille van behoeftes- keuze voor zorgwoningen en appartementen 3. Voorgestelde hoogte en kolossaliteit passen niet in omgeving; bezwaar tegen hogere bebouwing dan 3 verdiepingen	1. Reclamanten zijn per brief van 7-5-21 in de gelegenheid gesteld om een aanvulling in te dienen. U heeft niet van deze mogelijkheid gebruikt gemaakt. 2. Onder de overige punten zullen wij ingaan op uw zorgpunten. 3. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 4.

	4. Er zal sprake van inbreuk op privacy, vermindering woongenot en waardedaling van de woning Eekhoornstraat 6 (vanaf 3^e en 4^e verdieping nieuwbouw inkijk achtertuin; kunstlichthinder) 5. Brandveiligheid appartementen en omliggende woningen is in het geding (toegangswegen en ruimte tussen gebouwen zijn erg smal voor hulpdiensten) 6. Gelet op aantal en type appartementen is (geluids-/kunstlicht-/etc.)overlast te verwachten; hoe minder appartementen, hoe minder overlast 7. Bezwaar tegen mogelijkheid aanbieden 'bed and breakfast' in gebouwen met bestemming wonen (zal in woonwijk tot onaanvaardbare overlast leiden) 8. Toename aantal verkeersbewegingen zorgt voor afname verkeersveiligheid; smalle wegen worden gebruikt voor doorgaand (te hard rijdend) verkeer; gevaar voor schoolgaande/spelende kinderen 9. Niet duidelijk zijn afspraken (tussen gemeente, ontwikkelaar en rechtsopvolger(s)) over gebruik woningen en verplicht gebruik (in pandige) parkeervoorzieningen 10. Graag in het plan meer oppervlakten de bestemming 'groen' 11. Huidige gebruik van speeltuin/grasveld naast Vossenlaan 44 moet gewaarborgd blijven (voorkomen	4. Voor wat betreft de privacy zijn wij van oordeel dat het woon- en leefklimaat niet zodanig zal worden aangetast dat hieraan een doorslaggevend gewicht had moeten worden toegekend. Wij wijzen erop dat het plangebied zich in een stedelijke omgeving bevindt. Voor zover reclamanten vinden dat hun woning als gevolg van het bestemmingsplan (nadat dat onherroepelijk is geworden) in waarde is gedaald, bestaat de mogelijkheid om een verzoek om tegemoetkoming in geleden planschade in te dienen. 5. Het bestemmingsplan is beoordeeld door de Brandweer en zijn hebben aangegeven dat zij geen beperkingen zien ten aanzien van het voorliggende bestemmingsplan. Wel hebben zij gevraagd om bij de verdere uitwerking van m.n. de ondergrondse parkeergelegenheid de brandweer te betrekken. Het Bouwbesluit regelt o.a. de breedte van wegen. 6. Zie antwoord bij 4. 7. De mogelijkheid om een bed and breakfast bij een woning te exploiteren is een veelvoorkomende mogelijkheid bij een woonbestemming. Wij delen niet de opvatting van reclamant dat dit tot onaanvaardbare overlast leidt. 8. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 23. 9. De gemeente heeft een koopovereenkomst met de ontwikkelaar gesloten waarin privaatrechtelijk is geborgd dat het bouwplan wordt gerealiseerd. Voor het gebruik van de in pandige parkeervoorzieningen verwijzen wij u naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor de Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijze) punt 11. 10. Het realiseren van groen is binnen alle bestemmingen mogelijk, het is niet noodzakelijk hiervoor de bestemming Groen te vergroten.
--	--	---

	dat verdwijnt als gevolg van klachten over geluidsoverlast spelende kinderen) 12. Reclamanten onderschrijven zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (als bijlage bijgevoegd)	11. Het gebruik als speeltuin verandert niet en heeft geen invloed op de ontwikkeling van deze locatie. 12. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) .
--	--	---

Deze zienswijze heeft geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

aanpassingen

Toelichting

Paragraaf 2.3 Ruimtelijke opzet is de afstand tot de voorgevelrooilijn opgenomen.

Paragraaf 4.5 Luchtkwaliteit is aangepast, berekening NIBM is toegevoegd.

Paragraaf 4.12. NAP maat is toegevoegd aan onderdeel Molenbiotoop.

Paragraaf 4.14 Verkeer en parkeren is aangevuld met parkeerberekening en verkeersgeneratie

Bijlagen:

Bijlage 1; Stikstofrapport is vervangen door actueel rapport m.b.t. verkeersgegevens

Bijlage 12: Bezonningskening is toegevoegd

Verbeelding

Bouwvlak Maatschappelijk is aangepast

Planregels

In de bestemming Wonen is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het realiseren van groen

De parkeerregels in Artikel 11.2.2, 11.2.3 en 11.2. 4 zijn aangepast.

Bijlage 1: Beleidsregels parkeren is toegevoegd

Bijlage 2: inrichtingskening is toegevoegd

20. Bewoner/Eigenaar, Eekhoornstraat 14, 6531 TB Nijmegen		
Datum indiening	Samenvatting zienswijzen	Reactie

	omringende straten - reclamant is bereid mee te denken over voor buurt acceptabel plan 4. Reclamant sluit zich volledig aan bij zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp	4. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota).
--	--	---

Deze zienswijze heeft geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

aanpassingen

Toelichting

Paragraaf 4.5 Luchtkwaliteit is aangepast, berekening NIBM is toegevoegd.

Paragraaf 4.12. NAP maat is toegevoegd aan onderdeel Molenbiotoop.

Paragraaf 4.14 Verkeer en parkeren is aangevuld met parkeerberekening en verkeersgeneratie

Bijlagen:

Bijlage 1; Stikstofrapport is vervangen door actueel rapport m.b.t. verkeersgegevens

Bijlage 12: Bezonningskening is toegevoegd

Verbeelding

Bouwvlak Maatschappelijk is aangepast

Planregels

In de bestemming Wonen is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het realiseren van groen

De parkeerregels in Artikel 11.2.2, 11.2.3 en 11.2.4 zijn aangepast.

Bijlage 1: Beleidsregels parkeren is toegevoegd

Bijlage 2: inrichtingskening is toegevoegd

21. Bewoner/Eigenaar, Hazenkampseweg 37, 6531 NB Nijmegen		
Datum indiening	Samenvatting zienswijzen	Reactie

26 april 2021	1. Reclamanten verwijzen naar gedegen en breed gedragen commentaar van Stichting Hart voor Hazenkamp; plan rammelt nog steeds; er is amper intentie geweest algemene bezwaren weg te nemen; goede balans tussen belasting en belastbaarheid van huidige en toekomstige bewoners van de wijk onbereikbaar 2. Bebouwing te massief en te massaal; uitgaande van bewonersdichtheid wijk, zou locatie plaats kunnen bieden aan ca. 37 nieuwe bewoners 3. Capaciteit omliggende woonstraten kan vele extra verkeersbewegingen die nieuwe massale bewoning met zich meebrengt niet verwerken 4. Parkeergelegenheid in directe omgeving dient niet extra te worden belast door nieuwe wijkbewoners en hun bezoek 5. Verkeerstechnische gevolgen doen afbreuk aan veiligheid, rust en woongenot in de wijk Hazenkamp 6. Patstelling: plannen voor wijkvriendelijke bebouwing/niet accepteren lagere grondprijs door gemeente; gemeente nu aan zet deze patstelling te doorbreken met plan dat recht doet aan geuite bezwaren van de buurt	1. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota). 2. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 4 en 6. 3. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 23. 4. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 10 en 11. 5. Zie antwoord bij vraag 3. 6. De gemeente is van mening dat de omvang van dit plan passend is op deze locatie.
---------------	--	---

Deze zienswijze heeft geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

aanpassingen

Toelichting

Paragraaf 4.5 Luchtkwaliteit is aangepast, berekening NIBM is toegevoegd.

Paragraaf 4.12. NAP maat is toegevoegd aan onderdeel Molenbiotoop.

Paragraaf 4.14 Verkeer en parkeren is aangevuld met parkeerberekening en verkeersgeneratie

Bijlagen:

Bijlage 1; Stikstofrapport is vervangen door actueel rapport m.b.t. verkeersgegevens

Bijlage 12: Bezoningstekening is toegevoegd

Verbeelding

Bouwvlak Maatschappelijk is aangepast

Planregels

In de bestemming Wonen is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het realiseren van groen

De parkeerregels in Artikel 11.2.2, 11.2.3 en 11.2.4 zijn aangepast.

Bijlage 1: Beleidsregels parkeren is toegevoegd

Bijlage 2: inrichtingstekening is toegevoegd

22. Bewoner/Eigenaar, Hazenkampseweg 39, 6531 NB Nijmegen (1)		
Datum indiening	Samenvatting zienswijzen	Reactie
26 april 2021	1. Reclamant kan zich geheel vinden in de zienswijze van de Stichting Hart voor Hazenkamp (als bijlage bijgevoegd) 2. College van B&W Nijmegen houdt zich niet aan beloften (er is geen draagvlak, bouwplannen unaniem door buurt verworpen); verzoek aan Raad om college tot de orde te roepen en zich te houden aan belofte dat er voldoende draagvlak moet zijn 3. Gebouw van 5 verdiepingen in strijd met molenbiotoop (eerder onterecht door ambtenaar gesteld dat deze niet voor Nijmegen zou gelden); alleen al om deze reden kan er niet hoger worden gebouwd dan 4 verdiepingen (is dus geen tegemoetkoming aan bezwaren buurt) 4. Projectontwikkelaar heeft bijzonder slechte reputatie (Tilburg - De Génestetlaan); reclamant persoonlijk geen goede ervaringen met de projectontwikkelaar	1. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota). 2. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 2. 3. Het bouwplan is getoetst aan de molenbiotoop en voldoet hieraan. Ten tijde van de start van het project was de bescherming van de molenbiotoop nog niet vastgelegd in de provinciale verordening. Dit is gedurende de looptijd gewijzigd waardoor inderdaad de oorspronkelijke voorziene vijfde laag mede om deze reden niet meer haalbaar bleek. 4. U heeft niet nader onderbouwd waarom deze ontwikkelaar onbetrouwbaar is.

Deze zienswijze heeft geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

aanpassingen

Toelichting

Paragraaf 4.5 Luchtkwaliteit is aangepast, berekening NIBM is toegevoegd.
 Paragraaf 4.12. NAP maat is toegevoegd aan onderdeel Molenbiotoop.
 Paragraaf 4.14 Verkeer en parkeren is aangevuld met parkeerberekening en verkeersgeneratie

Bijlagen:

Bijlage 1; Stikstofrapport is vervangen door actueel rapport m.b.t. verkeersgegevens

Bijlage 12: Bezonningstekening is toegevoegd

Verbeelding

Bouwvlak Maatschappelijk is aangepast

Planregels

In de bestemming Wonen is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het realiseren van groen

De parkeerregels in Artikel 11.2.2, 11.2.3 en 11.2.4 zijn aangepast.

Bijlage 1: Beleidsregels parkeren is toegevoegd

Bijlage 2: inrichtingstekening is toegevoegd

23. Bewoner/Eigenaar, Hazenkampseweg 39, 6531 NB Nijmegen (2)		
Datum indiening	Samenvatting zienswijzen	Reactie
27 april 2021	- Ernstige aantasting persoonlijke leefomgeving van te hoog appartementencomplex, praktisch in achtertuin Hazenkampseweg 39 - Overlast geluid en licht 's avonds en 's nachts - Er is geen draagvlak in de buurt; ondanks beloften college B&W gaan plannen door - Bebouwing te massaal en te massief; verdubbeling aantal bewoners in relatief klein gebied - Toename verkeersintensiteit in wijk met veel scholen	- Wij zijn van mening dat de massa passend is in deze woonomgeving. Het betreft hier een stedelijke woonomgeving en uw woon- en leefklimaat zal niet zodanig worden aangepast dat hieraan een doorslaggevend gewicht had moeten worden toegekend. - zie antwoord bij 1. - Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 2. - Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 4 en 6. - Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 23.

Deze zienswijze heeft geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

aanpassingen

Toelichting

Paragraaf 4.14 Verkeer en parkeren is aangevuld met parkeerberekening en verkeersgeneratie

Bijlagen:

Bijlage 1; Stikstofrapport is vervangen door actueel rapport m.b.t. verkeersgegevens

Verbeelding

Planregels

De parkeerregels in Artikel 11.2.2, 11.2.3 en 11.2.4 zijn aangepast.

Bijlage 1: Beleidsregels parkeren is toegevoegd

24. Bewoner/Eigenaar, Hazenkampseweg 41, 6531 NC Nijmegen		
Datum indiening	Samenvatting zienswijzen	Reactie

21 april 2021	1. Reclamanten maakten keuze voor wijk Hazenkamp vanwege rust en ruimte die de wijk uitstraalt; zorgen over consequenties bouwplannen; veel extra bewoners en bedrijvigheid op beperkte oppervlakte zorgen voor verstoring omgevingsrust en woonplezier; rustige en open karakter van de wijk wordt aangetast 2. <i>Ruimte</i>; open ruimten (spelen kinderen, ontmoetingsplek mensen) gaan verloren 3. <i>Verkeer</i>; - door toename bewoners, personeel, bezoekers verpleeghuis, bevoorrading etc. veel meer verkeersdrukke - meer kans op onoverzichtelijke verkeerssituaties - toename parkeerproblemen 4. <i>Fijnstof</i>; meer verkeer meer fijnstof; verslechtering luchtkwaliteit 5. <i>Geluid</i>; - sterke toename geluid door bewoners zelf, verkeer, activiteiten verpleeghuis - komen er t.b.v. verpleeghuis warmtewisselaars, ventilatieapparatuur?; maakt de stilte van nu plaats voor continue ondertoon van apparaten? 6. <i>Licht</i>; nu is het 's avonds en 's nachts donker op deze locatie, straks door intensieve bewoning/bedrijvigheid veel verlichting 24/7 7. <i>Schaduw en uitzicht</i>; gebouwen geven schaduwoverlast en belemmering uitzicht 8. Ontwikkelingen zullen effect hebben op waarde omliggende woningen; graag daarover uitsluitel (berekening en compensatie)	1. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 4 en 6. 2. De nieuwbouw zorgt er niet voor dat bestaande openbare ruimten komen te vervallen. Uw omgeving veranderd maar niet van dien aard dat dit ingrijpende gevolgen heeft. 3. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 10, 11 en 23. 4. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 19. 5. Hoewel het beoogde gebruik tot andere ruimtelijke gevolgen leidt, achten wij die gevolgen niet zodanig dat niet langer sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Mochten er warmtewisselaars gebruikt worden dan wordt er getoetst aan het bouwbesluit bij de omgevingsvergunning. 6. Voor wat betreft de privacy zijn wij van mening dat het woon- en leefklimaat niet zodanig zal worden aangetast dat hieraan een doorslaggevend gewicht had moeten worden toegekend. Wij wijzen u erop dat u zich in een stedelijke omgeving bevindt. 7. Wij ontkennen niet dat de beoogde herontwikkeling een andere ruimtelijke uitstraling heeft dan de thans aanwezige bebouwing. Er bestaat echter geen recht op blijvend vrij uitzicht. Ten aanzien van schaduwoverlast geldt dat deze niet zodanig is dat wij daaraan een doorslaggevende betekenis toe hadden moeten kennen. 8. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 24
---------------	---	---

Deze zienswijze heeft geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

aanpassingen

Paragraaf 4.5 Luchtkwaliteit is aangepast, berekening NIBM is toegevoegd.

Paragraaf 4.14 Verkeer en parkeren is aangevuld met parkeerberekening en verkeersgeneratie

Bijlagen:

Bijlage 1; Stikstofrapport is vervangen door actueel rapport m.b.t. verkeersgegevens

Verbeelding

-

Planregels

De parkeerregels in Artikel 11.2.2, 11.2.3 en 11.2. 4 zijn aangepast.

Bijlage 1: Beleidsregels parkeren is toegevoegd

25. Bewoner/Eigenaar, Hazenkampseweg 43, 6531 NC Nijmegen		
Datum indiening	Samenvatting zienswijzen	Reactie
27 april 2021	<i>Algemeen;</i> - zowel procesmatig als inhoudelijk weinig oog voor inpassing van een deugdelijk plan in de buurt - plan staat te veel op zichzelf, enkel gebaseerd op maximalisering functie en kwantiteit (financieel motief) - gemeente ongevoelig voor invloeden vanuit omgeving - geen oog voor kwalitatieve aspecten t.a.v. wooncomfort/-genot voor omwonenden - hier ligt maatschappelijk taak waar reclamanten graag in willen meedenken <i>Geen draagvlak;</i> opgesteld als expliciete randvoorwaarde; voorbereidend proces opnieuw te voeren; participatie voor draagvlak	- Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 4, 6 en 7. - Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 2.

	3. <i>Geen aanleiding tot verandering bestemmingen;</i> het is te kort door de bocht om huidige maatschappelijk bestemming te wijzigen naar woonbestemming om er vervolgens maatschappelijk doel mee te bereiken; huidige maatschappelijke bestemming is te gebruiken om van daaruit woonfunctie ten doel te stellen; 'beschut wonen' is ontstaan uit maatschappelijke behoefte en kenmerkt zich door maatschappelijk karakter 4. <i>Geen aanleiding tot verandering bouwvlak / behoud functie schakelpunt;</i> Er is geen gehoor gegeven aan vraag naar: - leggen (stedenbouwkundig) accent óf behouden natuurlijke inpassing in wijk, zonder dat karakter van wijk verloren gaat - een natuurlijke overgang te bewerkstelligen aan Noord-Oost, Noord en Noord-West kant hetgeen blijkt uit tegenstrijdigheid in toelichting: eindpunt versus schakelpunt Parkje/parkeerplaats moet worden gezien als schakelpunt (eind/beginpunt ligt verderop bij St. Annastraat); schakelpunt wordt gemarkeerd door kopse einden Dingostraat; schakelpunt kent ook schakelfunctie(= geen bebouwing); gebouw A draagt niet bij aan schakelfunctie, is ontworpen als eindpunt; aanpassing bouwvlak in ontwerp niet passend en functioneel in wijk 5. <i>Aanpassing t.a.v. functie, positie en omvang gebouw A;</i> - functie; grote verandering activiteiten met (over)last van geluid/licht: schooldagen/tijden versus 24/7 - positie; waar nu geen bebouwing aanwezig is, geeft (vershoven) gebouw A overlast -kunstlicht en geluid-voor aangrenzende woningen - omvang; te massaal en disproportioneel met omgeving (2,4m hoger waardoor overlast - privacy/kunstlicht/bezonnig- toeneemt; hoogte te maximaliseren op 12m) - huidige bestemmingsplan kent ruime mogelijkheden	3. Het is niet mogelijk om hetzelfde programma te realiseren op basis van het voorgaande bestemmingsplan ('Nijmegen Midden 2015'). Dat plan laat op deze locatie alleen een maatschappelijke functie en geen 'wonen' toe. Daarnaast past het beoogde plan niet qua maatvoering. 4. Dit deel van de Hazenkamp kenmerkt zich in zijn ruimtelijke opbouw door een aantal lange lijnen, gevormd door de Hazenkampseweg en de Vossenlaan met daartussen de Dromedarisstraat en de Dingostraat. De straten (lanen) die naar elkaar toelopen en bij het projectgebied eindigen of het begrenzen. Het projectgebied is samen met de ruimte van het parkje een schakelpunt in de ruimtelijke opzet van de buurt. De bebouwingsstructuur kenmerkt zich door straten met grote bomen, groene, veelal diepere, voortuinen van eengezinswoningen, afwisselend vrijstaand, tweekappers en rijwoningen uit verschillende decennia, veel 30-er jaren woningen met stoere kappen, maar ook naoorlogse woningbouw. Meestal in één rooilijn, hier en daar subtiel verspringend op een aantal punten afgewisseld door gestapelde bouw (appartementen), woningbouw en maatschappelijke voorzieningen (4 tot 5 bouwlagen), zoals bij dit bestemmingsplan. Dat bij een schakelpunt geen sprake kan zijn van bebouwing is onjuist. In de huidige situatie is immers ook sprake van bebouwing 5. Wij erkennen dat uw woonomgeving gaat veranderen. De gemeente verwacht niet dat met dit plan het woon- en leefklimaat zodanig zal worden aangetast dat hieraan een doorslaggevend gewicht had moeten worden toegekend. Wij wijzen erop dat het plangebied zich in een stedelijke omgeving bevindt. De gemeente is van mening dat de toegekende hoogtes passend zijn in deze omgeving. Zie ook het antwoord op vraag 3.
--	---	---

	voor nieuwe invulling; huidig bouwvlak voldoende passend 6. <i>In plan onvoldoende mogelijkheden ter voorkomen extra (over)last;</i> - het bestemmingsplan is onvoldoende nauwkeurig ingetekend, daardoor gaan afschermende en beschermende maatregelen verloren - er is onvoldoende rekening gehouden met bestemming 'tuin' en 'groen' aan buitenzijde van perceel: - ruimte tussen gebouwen A en B (te bestemmen als tuin of groen) - noordwestelijk, noord en noordoostelijk ontwerpen strook groen- en/of tuinbestemming (daar hoge beplanting ter voorkoming overlast geluid, licht en optimalisatie privacy) - noordwestelijke groenstrook over volledige lengte bestemmen (duurzame bescherming t.o.v. parkje; natuurlijke barrière wandel/fietspaden) - aan noordoostelijke kant onvoldoende groen/tuin; hiervoor voldoende ruimte (6-8m) op perceel Vossenlaan 44 (aansluitend aan percelen Hazenkampseweg 43 – Hazenkampseweg 31 – Vossenlaan 40) 7. <i>Bijgebouw gebouw A moet weg;</i> - bijgebouw kan niet dezelfde functie 'maatschappelijk' kennen als hoofdgebouw; reclamanten verwachten dat beoogde functie bijgebouw niet maatschappelijk is - functie bijgebouw integreren in functie gebouw A; plek van bijgebouw bestemmen voor groen/tuin (bomen plaatsen) - bijgebouw kan niet worden gebouwd tegen gebouw van perceel Hazenkampseweg 43; bouwvlak verplaatsen en oriënteren aan rooilijn gebouw Hazenkampseweg 43/gebouw A; bouwhoogte bijgebouw mag max 3m zijn	6. Binnen elke bestemming kan groen worden gerealiseerd. In de bestaande situatie was geen groen aanwezig. Het is aan de ontwikkelaar om te bekijken of hij hogere beplanting kan aanbrengen aan de buitenzijde om eventuele geluid, licht en privacy te verbeteren bij omwonenden. Wij achten dit in het kader van een goede ruimtelijke ordening niet noodzakelijk. 7. De bestemming 'Maatschappelijk in het noorden van het plangebied is bedoeld voor bijgebouwen behorend bij het hoofdgebouw. De hoogte van bijgebouwen is in de planregels beperkt en is lager dan de maximale hoogte van het hoofdgebouw. De omvang van het bijgebouw is beperkt en het bijgebouw mag worden gerealiseerd buiten het bouwvlak. Van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van reclamant is geen sprake. 8. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor
--	---	---

	8. <i>Toename bewoners niet berekend op infrastructuur wijk;</i> - betreft verkeersintensiteit, parkeerdruk en verkeersveiligheid - aantal appartementen af te stemmen op gemiddelde bevolkingsdichtheid in de wijk Hazenkamp - nodig is een verplichte koppeling tussen bewoners nieuwe complex en de te realiseren parkeerplaatsen onder en naast complex 9. <i>Invulling buitenruimte kwalitatief invullen;</i> - in het ontwerp slechts matig - door kwalitatieve invulling rekening te houden met voorkomen (over)last - ontwerp raampartijen van appartementen, gemeenschappelijke ruimtes, kantoren etc. minimaliseren - groenvoorzieningen aan noordoostkant kwalitatief omschrijven; reclamanten denken hier graag in mee 10. <i>Onvoldoende rekening gehouden met context wijk en bewoners;</i> - plan staat te veel op zichzelf (smet op de wijk)	Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 6 , 10, 11 en 23 . 9. De inrichting van de buitenruimte komt aan de orde bij de realisering van het bouwplan. Uw aanbod om mee te denken is doorgegeven aan de ontwikkelaar. 10. De gemeente is van mening dat het bouwplan past in de omgeving.
--	---	--

Deze zienswijze heeft geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

aanpassingen

Toelichting

Paragraaf 4.14 Verkeer en parkeren is aangevuld met parkeerberekening en verkeersgeneratie

Bijlagen:

Bijlage 1; Stikstofrapport is vervangen door actueel rapport m.b.t. verkeersgegevens

Bijlage 12: Bezonningskening is toegevoegd

Verbeelding

Bouwvlak Maatschappelijk is aangepast

Planregels

In de bestemming Wonen is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het realiseren van groen

De parkeerregels in Artikel 11.2.2, 11.2.3 en 11.2.4 zijn aangepast.

Bijlage 1: Beleidsregels parkeren is toegevoegd

Bijlage 2: inrichtingstekening is toegevoegd

26. Bewoner/Eigenaar, Hazenkampseweg 45, 6531 NC Nijmegen		
Datum indiening	Samenvatting zienswijzen	Reactie
28 april 2021	<i>Algemeen;</i> zowel procesmatig als inhoudelijk weinig oog voor inpassing van een deugdelijk plan in de buurt <i>1. Geen draagvlak;</i> opgesteld als expliciete randvoorwaarde; plan kent geen grond en is onterecht opgesteld; voorbereidend proces opnieuw uitvoeren; participatie voor creëren draagvlak <i>2. Geen aanleiding tot verandering bestemmingen;</i> huidige functie (maatschappelijk) voldoende passend voor opgenomen aanleiding en hoeft daarom niet gewijzigd te worden van maatschappelijk naar wonen <i>3. Aanpassing t.a.v. functie, positie en omvang gebouw A;</i> te verwachten toenemende last/overlast v.w.b. privacy, zonlicht/bezinning, kunstlicht en geluid; grote invloed op wooncomfort/genot; hoe wordt waardedaling huis en tuin gecompenseerd? - functie; grote verandering activiteiten met (over)last van geluid/kunstlicht: schooldagen/tijden versus 24/7 - positie; waar nu geen bebouwing aanwezig is, geeft (vershoven) gebouw A overlast -kunstlicht en geluid-voor aangrenzende woningen - omvang; te massaal en disproportioneel met omgeving (2,4m hoger waardoor overlast - privacy/kunstlicht/bezinning- toeneemt; hoogte af te stemmen op wijk en te maximaliseren op 12m) huidig bestemmingsplan kent ruime mogelijkheden voor nieuwe invulling; huidig bouwvlak voldoende passend	1. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 2. 2. Het huidige gebruik als 'school' binnen de enkelbestemming 'Maatschappelijk' kan niet meer doelmatig worden worden ingevuld. de school is al jaren niet meer in gebruik. Het is daardoor wenselijk om een passende ruimtelijke invulling te geven aan het perceel. het nieuwe voorgenomen gebruik voor wonen en beschut wonen is een passende ruimtelijke invulling. 3. Het nieuwe voorgenomen gebruik voor wonen en beschut wonen is een passende ruimtelijke invulling. De nieuwe functie verschilt voor een deel niet van de vorige bestemming 'Maatschappelijk' en is voor het overige gelijk aan de bestemming van omliggende percelen, namelijk 'Wonen'. Eventuele hinder van licht en geluid is vergelijkbaar aan die uitgaat van omliggende percelen en daarmee aanvaardbaar. Voor zover reclamanten vinden dat hun woning als gevolg van het bestemmingsplan (nadat dat onherroepelijk is geworden) in waarde is gedaald, bestaat de mogelijkheid om een verzoek om tegemoetkoming in geleden planschade in te dienen. het bestemmingsplan geeft aan wat de gebruiksmogelijkheden zijn van de bestemmingen. rechtmatig gebruik binnen deze bestemmingen is toegestaan waarbij eventuele hinder van dit rechtmatig gebruik getolereerd dient te worden.

	4. <i>In plan onvoldoende mogelijkheden ter voorkomen extra (over)last;</i> - het bestemmingsplan is onvoldoende nauwkeurig ingetekend, daardoor gaan afschermende en beschermende maatregelen verloren - er is onvoldoende rekening gehouden met bestemming 'tuin' en 'groen' aan buitenzijde van perceel: - ruimte tussen gebouwen A en B (te bestemmen als tuin of groen) - noordwestelijk, noord en noordoostelijk ontwerpen strook groen- en/of tuinbestemming (daar hoge beplanting ter voorkoming overlast geluid, licht en optimalisatie privacy) - Vossenlaan en Hazenkamp kennen tuinbestemming aan voorzijde, ook aan voorkant gebouw C een strook van gelijke diepgang met tuinbestemming intekenen - noordwestelijke groenstrook over volledige lengte bestemmen (duurzame bescherming t.o.v. parkje; natuurlijke barrière wandel/fietspaden) 5. <i>Bijgebouw gebouw A moet weg;</i> - bijgebouw kan niet dezelfde functie 'maatschappelijk' kennen als hoofdgebouw; reclamanten verwachten dat beoogde functie bijgebouw niet maatschappelijk is - functie bijgebouw integreren in functie gebouw A; plek van bijgebouw bestemmen voor groen/tuin (bomen plaatsen) - bijgebouw kan niet worden gebouwd tegen gebouw van perceel Hazenkampseweg 43; bouwvlak verplaatsen en oriënteren aan rooilijn gebouw Hazenkampseweg 43/gebouw A; bouwhoogte bijgebouw mag max 3m zijn 6. <i>Toename bewoners niet berekend op infrastructuur wijk;</i> - betreft verkeersintensiteit, parkeerdruk en verkeersveiligheid - aantal appartementen af te stemmen op gemiddelde bevolkingsdichtheid in de wijk Hazenkamp - nodig is een verplichte koppeling tussen bewoners nieuwe complex en de te realiseren parkeerplaatsen onder en naast complex.	4. Het opnemen van een 'Groen' bestemming tussen de gebouwen A en B maakt het onmogelijk om o.a. een parkeergarage te realiseren wat zou kunnen leiden tot parkeeroverlast. 5. Op grond van artikel 1.29 van de regels is een bijgebouw een, vrijstaand, in functioneel en bouwkundig opzicht aan het hoofdgebouw ondergeschikt gebouw op hetzelfde bouwperceel, dat op de grond staat. Onder een functioneel ondergeschikt gebouw wordt verstaan een gebouw dat bedoeld en ingericht is ten behoeve van (huishoudelijke) berging, hobby- en/of stallingsruimte. Hiervoor is het noodzakelijk dat het bijgebouw dezelfde bestemming heeft als het hoofdgebouw. 6. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 2, 4, 6, 10 en 11.
--	---	--

	7. <i>Invulling buitenruimte kwalitatief invullen;</i> - in het ontwerp slechts matig - door kwalitatieve invulling rekening te houden met voorkomen (over)last - ontwerp raampartijen van appartementen, gemeenschappelijke ruimtes, kantoren etc. minimaliseren - groenvoorzieningen aan noordoostkant kwalitatief omschrijven en opnemen in plan en omgevingsvergunning; reclamanten denken hier graag in mee (begroeiing platte daken schuren) 8. <i>Onvoldoende rekening gehouden met context wijk en bewoners;</i> - plan staat te veel op zichzelf (smet op de wijk)	7. het bestemmingsplan geeft aan wat de gebruiksmogelijkheden zijn van de bestemmingen. een dwingende kwalitatieve beperkende omschrijving dan nu in de regels is opgenomen achten wij niet noodzakelijk en een beperking van het meest doelmatige gebruik van de bestemming. 8. Het nieuwe voorgenomen gebruik voor wonen en beschut wonen is een passende ruimtelijke invulling. De nieuwe functie verschilt voor een deel niet van de vorige bestemming 'Maatschappelijk' en is voor het overige gelijk aan de bestemming van omliggende percelen, namelijk 'Wonen'.
--	--	---

Deze zienswijze heeft geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

aanpassingen

Toelichting

Paragraaf 4.14 Verkeer en parkeren is aangevuld met parkeerberekening en verkeersgeneratie

Bijlagen:

Bijlage 1; Stikstofrapport is vervangen door actueel rapport m.b.t. verkeersgegevens

Bijlage 12: Bezonnings-tekening is toegevoegd

Verbeelding

Bouwvlak Maatschappelijk is aangepast

Planregels

In de bestemming Wonen is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het realiseren van groen

De parkeerregels in Artikel 11.2.2, 11.2.3 en 11.2.4 zijn aangepast.

Bijlage 1: Beleidsregels parkeren is toegevoegd

Bijlage 2: inrichtingstekening is toegevoegd

27. Bewoner/Eigenaar, Hazenkampseweg 89, 6531 ND Nijmegen		
Datum indiening	Samenvatting zienswijzen	Reactie
28 april 2021	1. Plannen voor deze locatie passen totaal niet in wijk; te massaal en niet in verhouding tot bestaande bouw, historie en sfeer 2. Geen draagvlak vanuit de wijk 3. Wijk vraagt naar ruimere koopwoningen t.b.v. doorstroming wijkbewoners; is financieel haalbaar 4. Gemeente moet leren van fouten in het verleden (projectontwikkelaar De Génestetlaan); gemeente moet belangen bewoners behartigen 5. Te veel wooneenheden, krap op elkaar op klein perceel; dat vraagt bij voorbaat om problemen	1. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 4 en 6. 2. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 2. 3. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 2 en 6. 4. De gemeente neemt in een ruimtelijke procedure alle ruimtelijk relevante argumenten in overweging, alsook maatschappelijke sentimenten en relevante beleidsdoelen 5. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 4 en 6.

Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

28. Bewoner/Eigenaar, Hazenkampseweg 70B, 6531 ND Nijmegen		
Datum indiening	Samenvatting zienswijzen	Reactie

25 april 2021	1. Reclamant niet tegen woningbouw, zeker niet tegen geplande zorgwoningen; oneens met voorgestelde planconcept en planvorm; hiervoor is geen draagvlak uit de buurt (belofte gemeente) 2. Bezwaren betreffen: - <i>massaliteit</i>; teveel woningen in klein gebied; weinig binnen/buitenruimte - <i>massiviteit</i>; woonblokken gebouw B en C te hoog en niet passend in omgeving; qua bouwmassa veel massalere uitstraling dan bestaande compacte schoolgebouw - <i>type woningen</i>; woonunits gebouw B niet te kwalificeren als volwaardige appartementen; 40/50 is aanvaardbaar aantal - <i>geluidsoverlast</i>; toenemende drukte; weerkaatsing gebouwen B en C - <i>verkeersdrukke</i>; onaanvaardbare toename; veiligheid in geding - <i>parkeergarage</i>; extreme intensivering gebruik in-/uitrit; gevaarlijke situaties t.g.v. tweerichtingsverkeer; onoverzichtelijk bij uitrijden; toename verkeersgeluid; afname luchtkwaliteit - <i>parkeermogelijkheden</i>; appartementen inclusief plek in parkeergarage verhuren om onaanvaardbare parkeeroverlast in omgeving te voorkomen - <i>woongenot</i>; onder druk voor zowel nieuwe als bestaande bewoners door (geluids)overlast, verkeer, irritaties, spanningen - <i>betrouwbaarheid</i>; van gemeente over toezeggingen draagvlak (verwijzing naar procesgang Dobbeltmannweg 7); van projectontwikkelaar (Tilburg en De Génestetlaan) 3. Financiële aspecten lijken leidend te zijn i.p.v. menselijke maat 4. Wens buurt voor doorstroombmogelijkheden niet meegenomen	1. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 2. 2. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 4, 5, 6 10, 13, 14, 16, 18 en 19 en 6. 3. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 7
---------------	--	---

	5. Reclamant verwijst naar zienswijzen en suggesties van de Stichting Hart voor Hazenkamp (t.a.v. reparaties bij nieuw vast te stellen planversie) 6. Aan ontwikkelaar strakke richtlijnen meegeven (met controle op naleving door gemeente) 7. Betrokkenheid buurt is groot; men denkt graag mee over acceptabel en aanvaardbaar plan	4. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 2. 5. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota). 6. De ontwikkeluitgangspunten waar binnen de ontwikkelaar het plan kan ontwikkelen zijn vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan en, voor zover noodzakelijk, aanvullend met een overeenkomst. 7. Dit betreft een positieve reactie. De gemeente hecht veel waarde aan participatie.
--	--	---

Deze zienswijze heeft geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

aanpassingen

Toelichting

Paragraaf 4.5 Luchtkwaliteit is aangepast, berekening NIBM is toegevoegd.

Paragraaf 4.12. NAP maat is toegevoegd aan onderdeel Molenbiotoop.

Paragraaf 4.14 Verkeer en parkeren is aangevuld met parkeerberekening en verkeersgeneratie

Bijlagen:

Bijlage 1; Stikstofrapport is vervangen door actueel rapport m.b.t. verkeersgegevens

Bijlage 12: Bezonningstekening is toegevoegd

Verbeelding

Bouwwvlak Maatschappelijk is aangepast

Planregels

In de bestemming Wonen is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het realiseren van groen

De parkeerregels in Artikel 11.2.2, 11.2.3 en 11.2.4 zijn aangepast.

Bijlage 1: Beleidsregels parkeren is toegevoegd

Bijlage 2: inrichtingstekening is toegevoegd

29. Bewoner/Eigenaar, Hazenkampseweg 80, 6531 ND Nijmegen

Datum indiening	Samenvatting zienswijzen	Reactie
28 april 2021	1. <i>Algemeen</i>; positief tegenover woningbouw (zorgwoningen); niet eens met planconcept/vorm 2. <i>Draagvlak</i>; 4 bouwlagen te massaal en uit ruimtelijk oogpunt te hoog en niet passend in omgeving; 3 bouwlagen beter passend en minder overlast veroorzakend 3. <i>Massaliteit en massiviteit geplande bebouwing</i> te massaal (bouwmassa; max toegestane woningen) 4. <i>Bouwmassa</i>; - geplande nieuwbouw qua volume groter dan bestaande schoolbebouwing - m.n. gebouw A veel massalere uitstraling dan bestaand gebouw - 3 losstaande blokken verspreid over terrein; impact op omgeving en m.n. Dromedarisstraat is groot - bouwvlak gebouw A te groot op plankaart getekend waardoor nog massalere bebouwing mogelijk is 5. <i>Parkeergelegenheid</i>; m.n. gebouw A zal leiden tot onaanvaardbare parkeeroverlast in omgeving (zorgpersoneel/verwanten/bezoekers) 6. <i>Geluid</i>; meer verkeersbewegingen over Vossenlaan en Hazenkampseweg 7. <i>Verkeer</i>; verkeersbewegingen zullen substantieel toenemen; gevolg: geluids- en parkeeroverlast en gevaarlijke situatie voor schoolgaande/spelende kinderen en kwetsbare ouderen 8. Reclamant verwijst naar zienswijzen Stichting Hart voor Hazenkamp	1. Dit betreft een positieve reactie. Spijtig dat u zich niet kunt vinden in het planconcept. 2. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 4 en 6. 3. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 4 en 6. 4. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 5 en 15. 5. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 10 en 11. 6. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 23. 7. zie antwoord op vraag 6.

		8. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota).
--	--	---

Deze zienswijze heeft geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

aanpassingen

Toelichting

Paragraaf 4.5 Luchtkwaliteit is aangepast, berekening NIBM is toegevoegd.

Paragraaf 4.12. NAP maat is toegevoegd aan onderdeel Molenbiotoop.

Paragraaf 4.14 Verkeer en parkeren is aangevuld met parkeerberekening en verkeersgeneratie

Bijlagen:

Bijlage 1; Stikstofrapport is vervangen door actueel rapport m.b.t. verkeersgegevens

Bijlage 12: Bezonningskening is toegevoegd

Verbeelding

Bouwvlak Maatschappelijk is aangepast

Planregels

In de bestemming Wonen is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het realiseren van groen

De parkeerregels in Artikel 11.2.2, 11.2.3 en 11.2.4 zijn aangepast.

Bijlage 1: Beleidsregels parkeren is toegevoegd

Bijlage 2: inrichtingskening is toegevoegd

30. Bewoner/Eigenaar, Vossenlaan 25, 6531 SB Nijmegen		
Datum indiening	Samenvatting zienswijzen	Reactie

11 april 2021	1. Gebouw is te groot; parkeerkelder vormt 5^e verdieping; het eerlijkste om parkeerkelder met 3 woonlagen te realiseren 2. In nabije toekomst herinrichting Campus Heijendaal; dan wordt Heijendaalseweg afgesloten en Houtlaan/d'Almarasweg verkeersluw; gevolg: meer verkeer over St. Annastraat/Hatertseweg; worden geluidsnormen vanaf Hatertseweg dan niet overschreden?; hoek Vossenlaan 25 krijgt dan te maken met extra verkeer van de campus én van een groot appartementencomplex 3. Flora en Fauna (4.11): 'aandeel openbaar groen Hazenkamp beperkt', 'weinig groen dient gekoesterd te worden'; dit staat haaks op toevoeging vele appartementen op klein perceel 4. Nog onduidelijk of nieuwe bewoners huren incl. parkeerplaats; reclamanten verwachten gebrek aan parkeerplek nabij Vossenlaan 25 vanwege doorgaande route naar en vanaf appartementen en aansluiting naar de rest van de stad	1. de parkeerkelder wordt onder het maaiveld gerealiseerd. hierdoor kan het niet als 'verdieping' worden aangeduid. 2. de gevolgen voor verkeer dient voor ieder initiatief afzonderlijk worden bekeken. eventuele gevolgen van de toekomstige herindeling van de Campus Heijendaal kunnen niet aan dit project worden toegerekend. 3. in de huidige situatie is het perceel vrijwel geheel verhard. in de nieuwe invulling van het gebied is uitgegaan van sloop van het huidige gebouw en de voorwaarde in de nieuwe opzet maximaal ongeveer hetzelfde volume (aantal m3) terug te bouwen in de vorm van appartementen in verschillende categorieën. Echter door een parkeergarage aan te leggen neemt de totale verharding af. Daarbij wordt het groen in de nieuwe situatie expliciet bestemd. 4. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 10.
---------------	--	---

Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

31. Bewoner/Eigenaar, Vossenlaan 27, 6531 SB Nijmegen		
Datum indiening	Samenvatting zienswijzen	Reactie

26 april 2021	1. Reclamanten ondersteunen de zienswijzen van de Stichting Hart voor Hazenkamp, daaraan toe te voegen: 2. <i>Verkeer en parkeerdruk</i>; - 170 extra bewoners op klein perceel levert heleboel extra verkeer op door de Vossenlaan richting Hatertseweg - waarop baseert gemeente aannahme dat er geen noemenswaardige vermeerdering van vervuiling zal zijn? - parkeren wordt een ramp (bewoners, bezoekers, bezorgers); Vossenlaan 27 heeft geen parkeerplek op eigen terrein; reclamant kan niet ver van huis parkeren 3. <i>Toegang</i>; - schuin tegenover Vossenlaan 27 is in- en uitgang voor alle verkeer van bewoners van 2 gebouwen gepland: hele dag door drukte, lawaai en verslechtering luchtkwaliteit - tussen nieuwe gebouwen en huis Vossenlaan 40 zullen gevaarlijke situaties ontstaan bij het uitrijden 4. <i>Lawaai en luchtkwaliteit</i>; luchtkwaliteit aan Vossenlaan zal net zo slecht worden als op de Hatertseweg 5. <i>Bodemonderzoek</i>; vervuiling gaat dieper dan de onderzochte 2 meter onder maaiveld 6. Er is een groenvoorziening gepland tegen een toegangsdeur van Vossenlaan 46 (feitelijke situatie is niet bekeken) 7. De mooie grote heg om de tuin van Vossenlaan 40 is weggehaald (waardoor je niet ziet hoe gevaarlijk die plek is voor veel verkeer)	1. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota). 2. het plan zal moeten voldoen aan de gemeentelijke parkeernormen. deze normen staan in het gemeentelijk parkeerbeleid. Het onderhavige plan is er niet op gericht een parkeerplek voor Vossenlaan 27 te realiseren. De nieuwbouw zal leiden tot een verkeersstroom van circa 407 (aantal; verkeersbewegingen per etmaal. De bestaande school voorzagt in 142 verkeersbewegingen per etmaal. De toename van circa 265 mvt/etmaal leidt niet tot verkeersproblemen en veiligheid binnen op deze erftoegangswegen. 3. ook in de huidige situatie is er een ontsluiting schuin tegenover Vossenlaan 27. Dit verandert als gevolg van het plan niet. De verkeerstoename is op basis van het nu voorliggende bestemmingsplan met een maximaal aantal woningen van 152 berekend op 265 motorvoertuigbewegingen per etmaal. De genoemde 3% toename gaat over luchtkwaliteitsconcentraties als geen sprake is van een bestaande overschrijding van de grenswaarden. Ter hoogte van het plan en omgeving wordt voldaan aan de geldende grenswaarden. Met een toename van 265 mvt/etmaal verslechteren de luchtkwaliteitsconcentraties niet met meer dan 3% 4. zie antwoord bij vraag 3. 5. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 20. 6. Het plangebied en de woning aan de Vossenlaan 46 worden geschied door de Dromedarisstraat. Dat tegen een toegangsdeur van die woning een groenvoorziening is gepland is dus onjuist.
---------------	---	---

		7. De heg aan de Vossenlaan 40 maakt geen onderdeel uit van het plangebied. Een verhoging van die heg heeft geen gevolgen voor de aanvaardbaarheid van het bestemmingsplan.
--	--	---

Deze zienswijze heeft geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

aanpassingen

Toelichting

Paragraaf 4.5 Luchtkwaliteit is aangepast, berekening NIBM is toegevoegd.

Paragraaf 4.12. NAP maat is toegevoegd aan onderdeel Molenbiotoop.

Paragraaf 4.14 Verkeer en parkeren is aangevuld met parkeerberekening en verkeersgeneratie

Bijlagen:

Bijlage 1; Stikstofrapport is vervangen door actueel rapport m.b.t. verkeersgegevens

Bijlage 12: Bezonningskening is toegevoegd

Verbeelding

Bouwvlak Maatschappelijk is aangepast

Planregels

In de bestemming Wonen is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het realiseren van groen

De parkeerregels in Artikel 11.2.2, 11.2.3 en 11.2.4 zijn aangepast.

Bijlage 1: Beleidsregels parkeren is toegevoegd

Bijlage 2: inrichtingskening is toegevoegd

32. Bewoner/Eigenaar, Vossenlaan 31, 6531 SC Nijmegen		
Datum indiening	Samenvatting zienswijzen	Reactie

20 april 2021	1. Vanuit de buurt is er geen draagvlak voor de plannen 2. <i>Bouwmassa en omvang gebouw;</i> - aangegeven is dat volume bouwmassa niet meer mag bedragen dan volume bestaand schoolgebouw; alleen gebouw C al massaler dan huidige ROC-gebouw - nu uitzicht op 3 woonlagen met klein puntdak, dit worden 4 volledige woonlagen 3. <i>Aantal woningen/bewoners;</i> - hoeveelheid woningen moet in verhouding staan tot de buurt - leefruimte komt in het geding - aantal nieuwe bewoners grote impact op rustige wijk 4. <i>Privacy;</i> - inleveren privacy moet redelijk zijn t.o.v. huidige situatie; een 4^e woonlaag i.c.m. relatief veel kleine woningen geeft te veel inbreuk op privacy (inkijk) 5. <i>Licht en geluidsoverlast;</i> - in/uitrit van parkeergarage gesitueerd aan Vossenlaan; daarvan te verwachten geluids- en lichtoverlast (inschijnende koplampen) - geluidsoverlast warmtepompinstallaties 6. <i>Verkeer en parkeren;</i> - plan geeft aan dat wordt voldaan aan parkeerplaatsennorm; vrees voor dezelfde problematiek als in De Génestetlaan - nu al wordt in Dasstraat en Vossenlaan geparkeerd door medewerkers/bezoekers van Radboud en HAN; door ontwikkeling huidige plannen, parkeren in directe omgeving onmogelijk 7. Reclamanten staan achter zienswijzen van de Stichting Hart voor Hazenkamp	1. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 2. 2. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 5. 3. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 4, 6 en 7. 4. reclamant erkent dat woningbouw in een stedelijke omgeving onvermijdelijk leidt tot enige aantasting van privacy. in het onderhavige geval komen de nieuwe appartementen op ca 30 meter van de voorzijde van de woning van reclamant. 5. De daadwerkelijke plaatsing van de in- en uitrit wordt bepaald bij de omgevingsvergunning. Uw zorgen zijn kenbaar gemaakt bij de ontwikkelaar. Het geluidsniveau van warmtepompinstallaties wordt getoetst bij de omgevingsvergunning. 6. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 10 en 11. 7. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota).
---------------	--	---

--	--	--

Deze zienswijze heeft geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

aanpassingen

Toelichting

Paragraaf 4.5 Luchtkwaliteit is aangepast, berekening NIBM is toegevoegd.

Paragraaf 4.12. NAP maat is toegevoegd aan onderdeel Molenbiotoop.

Paragraaf 4.14 Verkeer en parkeren is aangevuld met parkeerberekening en verkeersgeneratie

Bijlagen:

Bijlage 1; Stikstofrapport is vervangen door actueel rapport m.b.t. verkeersgegevens

Bijlage 12: Bezonnings-tekening is toegevoegd

Verbeelding

Bouwvlak Maatschappelijk is aangepast

Planregels

In de bestemming Wonen is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het realiseren van groen

De parkeerregels in Artikel 11.2.2, 11.2.3 en 11.2.4 zijn aangepast.

Bijlage 1: Beleidsregels parkeren is toegevoegd

Bijlage 2: inrichtings-tekening is toegevoegd

33. Bewoner/Eigenaar, Vossenlaan 35, 6531 SC Nijmegen		
Datum indiening	Samenvatting zienswijzen	Reactie

22 april 2021	1. Reclamanten zijn het eens met de zienswijzen, ingediend door de Stichting Hart voor Hazenkamp 2. Men staat positief tegenover woningbouw, maar niet met voorliggende plannen 3. Omvang (4 bouwlagen) en hoeveelheid woningen (152) passen niet in de buurt; gebouw komt verder naar straat toe. 4. Men bepleit open karakter met groen en voldoende ruimte tussen ieders 'voorkeur' 5. Door buurt is gevraagd naar (grotere) koopappartementen voor doorstroming 6. Door in- en uitrit aan Vossenlaan veel verkeersbewegingen met uitstoot fijnstof; wat betekent dit voor gezondheid reclamanten?; minder woningen en een splitsing van in- en uitrit kan concentratie fijnstof verminderen; goed onderzoek is nodig 7. Fietsenstalling ter hoogte van Vossenlaan 35 gesitueerd (te verwachten overlast van geluid/verlichting brommers) 8. Verkeersveiligheid gaat er niet op vooruit in de buurt 9. Aan huren woning is niet huren parkeerplaats gekoppeld; gevolg is parkeren in de buurt (zie ook andere projecten van deze ontwikkelaar) 10. Inzicht in het aspect planschade ontbreekt; zorgen over schade aan huis door sloop school en bouw	1. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota). 2. Dit betreft een positieve reactie. Spijtig dat u zich niet kunt vinden in het planconcept. 3. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 4, 5 en 6. 4. in de huidige situatie is het perceel vrijwel geheel verhard. in de nieuwe invulling van het gebied is uitgegaan van sloop van het huidige gebouw en de voorwaarde in de nieuwe opzet maximaal ongeveer hetzelfde volume (aantal m3) terug te bouwen in de vorm van appartementen in verschillende categorieën. Echter door een parkeergarage aan te leggen neemt de totale verharding af. Daarbij wordt het groen in de nieuwe situatie expliciet bestemd. 5. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 4. 6. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 13. 7. In het huidige bestemmingsplan was het perceel gebruikt ten behoeve van een ROC school. Gelet op de doelgroep/gebruikers van de ROC school is het niet te verwachten dat er bij het voorgenomen gebruik als woningen er meer overlast te verwachten zal zijn van brommers en fietsen. 8. de reactie betreft een algemene stellingname. het plan is verkeerskundig beoordeeld en akkoord bevonden. 9. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 10. 10. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 24
---------------	--	--

	appartementen; moet men fundering nu al na laten kijken? 11. Reclamanten zijn teleurgesteld in houding gemeente; zij staat niet open voor mening bewoners maar drukt eigen plannen door	11. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 2 en 7.
--	---	---

Deze zienswijze heeft geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

aanpassingen

Toelichting

Paragraaf 4.5 Luchtkwaliteit is aangepast, berekening NIBM is toegevoegd.

Paragraaf 4.12. NAP maat is toegevoegd aan onderdeel Molenbiotoop.

Paragraaf 4.14 Verkeer en parkeren is aangevuld met parkeerberekening en verkeersgeneratie

Bijlagen:

Bijlage 1; Stikstofrapport is vervangen door actueel rapport m.b.t. verkeersgegevens

Bijlage 12: Bezonningstekening is toegevoegd

Verbeelding

Bouwvlak Maatschappelijk is aangepast

Planregels

In de bestemming Wonen is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het realiseren van groen

De parkeerregels in Artikel 11.2.2, 11.2.3 en 11.2.4 zijn aangepast.

Bijlage 1: Beleidsregels parkeren is toegevoegd

Bijlage 2: inrichtingstekening is toegevoegd

34. Bewoner/Eigenaar, Vossenlaan 37, 6531 SC Nijmegen		
Datum indiening	Samenvatting zienswijzen	Reactie

20 april 2021	1. <i>Bouwmassa;</i> - overschrijding bestaande rooilijn aan Vossenlaanzijde en parkzijde met ca. 4 meter - overschrijving rooilijn zijde aan het pad met ca. 2 meter - gebouw A staat tegen de perceelsgrens aan 2. <i>Parkeergarage/woongenot;</i> - ontsluiting parkeergarage door smalle/steile op- en afrit en bocht onderin; moet veel gebruiksvriendelijker worden - aan Vossenlaanzijde van het complex verdwijnen 12 in gebruik zijnde parkeerplaatsen - parkeren in parkeergarage moet binnen huurbedrag appartement vallen 3. <i>Geluid;</i> - tussen gebouw B en C is rijwielstalling geprojecteerd voor (brom)fietsen en motoren; ontsluiting gaat over volle lengte tussen gebouwen door; gevels zullen als klankkast dienen met als gevolg hoog geluidsniveau voor omliggende woningen en gebouw B en C - zandbak, speeltoestellen en trapveldje intensief in gebruik: veel geluid waardoor gevel gebouw A als klankbord dient - groot aantal appartementen in gebouw B (woonkazerne): in toekomst veel overlast bij bewoners en omwonenden te verwachten 4. <i>Groen;</i> - strook tussen gebouw C en trottoir Vossenlaan moet 'enkel bestemming groen' worden (waarbij rekening te houden met bestaande parkeerplaatsen) - door kolossale gebouwen nagenoeg geen plaats voor groen; ca. 17 volwassen bomen en vele honderden struiken zullen verdwijnen 5. <i>Economische uitvoerbaarheid-planschade;</i> - vanwege maximale bebouwing perceel geen fatsoenlijke bouwplaats mogelijk; gevolg veel overlast	1. Met het onderhavige bestemmingsplan wordt geoogd de gronden van een nieuwe passende bestemming te voorzien. Bij deze nieuwe bestemming past een aangepaste rooilijn. De rooilijn uit het thans voorliggende bestemmingsplan komt meer richting de Vossenlaan te liggen maar blijft nog steeds achter de verlengde rooilijn van de naastgelegen panden Vossenlaan 40 en 48. 2. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 10, 11 en 14. 3. De locatie is gelegen binnen bestaand stedelijke omgeving. In de huidige situatie was hier een ROC gevestigd met daarbij behorende geluiden van jongeren. De zorg die u heeft over geluidsoverlast door (brom)fietsen en motoren en spelende kinderen in het binnenterrein delen wij niet. Wij verwachten niet dat de aantallen appartementen zodanig zijn dat met dit plan het woon- en leefklimaat zodanig zal worden aangetast dat hieraan een doorslaggevend gewicht had moeten worden toegekend. Wij wijzen erop dat het plangebied zich in een stedelijke omgeving bevindt. 4. In het huidige bestemmingsplan is er geen 'groen' bestemming opgenomen. In de toekomstige situatie zullen groenstroken expliciet van een 'groen' bestemming worden voorzien en zijn op deze wijze beschermd tegen ander gebruik. 5. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 24.
---------------	---	--

	voor de buurt (vrachtwagens, kranen, parkeren bouwvakkers); hiervoor is een oplossing nodig; voldoende veiligheid te garanderen voor de vele schoolgaande/spelende kinderen in de buurt - door sloop/bouw ontstaan trillingen, geluidsoverlast en grote hoeveelheden stof - er wordt enorm veel planschade veroorzaakt; hier zal ruime vergoeding tegenover moeten staan - ook planschade in de vorm van waardedaling omliggende woningen zal vergoed moeten worden	Verder zijn de sloop en bouw aan de normale regels voor sloop en bouw gebonden.
--	--	---

Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

35. Bewoner/Eigenaar, Vossenlaan 51, 6531 SE Nijmegen		
Datum indiening	Samenvatting zienswijzen	Reactie
14 april 2021	<i>Draagvlak</i>; - gemeente belooft bouwplan dat kon rekenen op draagvlak uit de buurt; slechts marginaal deel van buurt positief - draagvlakvereiste meegegeven aan ontwikkelaar als voorwaarde voor gemeentelijke medewerking aan planontwikkeling - doorzetten planvorming in strijd met voornoemde voorwaarde <i>Parkeren</i>; - geen afspraken tussen gemeente en ontwikkelaar; hiaat t.a.v. parkeren op te lossen door aanpassing anterieure overeenkomst - parkeernota's stellen eisen aan minimaal te realiseren parkeerplaatsen bij een ontwikkeling; nota's leggen niet vast op welke wijze plaatsen aan toekomstige bewoners beschikbaar moeten worden gesteld; situatie als in De Génestetlaan –met parkeerproblematiek voor omliggende wijk- moet worden voorkomen; voorwaarde voor doorgang plannen door in aanvullende	- Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 2. - Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 10 en 11.

	overeenkomst 'Woonfront-Vossenlaan 44' expliciet vast te leggen gratis parkeren bewoners (op eigen erf) - ernstige zorgen over parkeerproblemen die kunnen ontstaan (reclamant laadt elektrische auto op aan openbare weg voor eigen woning)	
--	---	--

Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

36. Bewoner/Eigenaar, Vossenlaan 55, 6531 SE Nijmegen		
Datum indiening	Samenvatting zienswijzen	Reactie
28 april 2021	Reclamanten haken voor het merendeel aan op gegeven zienswijzen van de Stichting Hart voor Hazenkamp: <i>Algemeen;</i> - positief tegenover woningbouw op terrein Vossenlaan 44; in afgelopen jaren tijdens planproces meermaals laten weten niet eens te zijn met door ontwikkelaar voorgestelde planconcept en –vorm <i>Draagvlak;</i> - aan draagvlakvereiste wordt niet voldaan; is door gemeente aan ontwikkelaar meegegeven als voorwaarde voor gemeentelijke medewerking aan planontwikkeling; het 'erdoor drukken' van dit ontwerp getuigt van geen respect voor de mening van de buurt - 4 bouwlagen qua massaliteit en uit ruimtelijk oogpunt te hoog en niet passend in omgeving; 3 bouwlagen sluiten beter aan op woonomgeving en verminderen overlast <i>Massaliteit en massiviteit;</i> bebouwing te massaal, zowel qua bouwmassa als max toegestane aantal woningen	Voor de beantwoording van de zienswijze ingediend door Stichting Hart voor Hazenkamp verwijs ik u naar zienswijze nummer 1. - Dit betreft een positieve reactie. Spijtig dat u zich niet kunt vinden in het planconcept. - Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 2. - Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 4, 6 en 7

	4. <i>Bouwmassa;</i> - door gemeente aan ontwikkelaar meegegeven dat volume nieuwe bouwmassa niet meer mag zijn dan volume bestaand; hieraan wordt niet voldaan - nieuwe bouwmassa ruimtelijk veel massalere uitstraling door opknippen volume in 3 losstaande bouwblokken verspreid over terrein - plaatsing gebouwen B en C dicht op elkaar leiden tot onaanvaardbare geluidsoverlast (weerkaatsing) naar nieuwe gebouwen zelf als ook naar bestaande woningen er omheen 5. <i>Aantal en type woningen;</i> - 111 woningen en 41 zorgwoningen geconcentreerd op relatief kleine locatie, past niet in omgeving (met grotendeels grondgebonden eengezinswoningen) - appartementencomplex Dingostraat aan te merken als afsluiting achterliggende bebouwing; deze flatwoningen hebben redelijke omvang en per woning is er 100m² buitenperceelsruimte beschikbaar; appartementencomplex Buffelstraat per woning bijna 80m² buitenperceelsruimte; voor geplande woonunits van nog geen 30m² is de buitenperceelsruimte slechts 43m²; gelet op deze normen zouden er tussen de 40/50 flatwoningen gebouwd kunnen worden - de kleine woonunits onmogelijk als volwaardige appartementen te kwalificeren; onevenredig groot aantal in verhouding tot woningen in omgeving - in gebouwen B en C ca. 170 personen woonachtig; onaanvaardbare ophoping van bewoners met bijkomende gebruiksintensiteit; overlast geluid, verkeer, irritaties en spanningen (mede door beperkte buitenleefruimte); van gemeente en ontwikkelaar weinig actie op overlast te verwachten (ontwikkelaar twijfelachtige betrouwbaarheid: De Génestetlaan) 6. <i>Financiën voorrang boven woonkwaliteit;</i> ontwikkelaar van mening dat uitsluitend met dit hoge aantal woningen financieel haalbare ontwikkeling kan plaatsvinden; in plan ontbreekt goed en duidelijk cijfermatig inzicht in financiële uitvoerbaarheid	4. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 5. 5. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 4, 6 en 7. 6. Met de ontwikkelaar is een overeenkomst gesloten. Hiermee is de financiële haalbaarheid van het plan geborgd. In de bestemmingsplanprocedure dient de financiële haalbaarheid geborgd te zijn. Dat is het geval.
--	---	--

	7. <i>Parkeergarage – gebruik;</i> privaatrechtelijke/publiekrechtelijk niets geregeld over gebruik parkeerplaatsen in parkeergarage; vrees voor verhuur aan externen/niet-bewoners; leidt tot parkeeroverlast in omgeving; hiervoor in planregels specifiek gebruiksvoorschrift op te nemen 8. <i>Parkeergarage – luchtkwaliteit;</i> - geen enkele aandacht voor in/uitrit parkeergarage (73 plaatsen) en bovengrondse parkeerplaatsen (8); huidige inrit is er t.b.v. 4 parkeerplaatsen; in nieuwe situatie wordt inrit versmald tot 7 meter en zal er zijn t.b.v. 81 parkeerplaatsen - exorbitante toename verkeersbewegingen op inrit: van negatieve invloed op luchtkwaliteit; risico gezondheidsschade direct aanwonenden; onderzoek hiernaar ontbreekt in plan 9. <i>Parkeergarage – woongenot;</i> - toegang/uitgang parkeergarage zware aantasting woongenot bewoners omliggende woningen; toename verkeerslawaaï; afname luchtkwaliteit - splitsing in- en uitrit zou oplossing kunnen zijn (spreiding overlast); maar ook dan onderzoek nodig 10. <i>Locatie en bouwvlak gebouw A;</i> - gebouw A verplaatst richting Dromedarisstraat (n.a.v. bezwaren bewoners Hazenkampseweg); hiertoe ontbreekt in plan onderzoek naar bezonning en lichtoverlast 's avonds en 's nachts (zowel voor Dromedarisstraat als Hazenkampseweg) - bezonningsonderzoek ook nodig voor Vossenlaan 40 doordat gebouw C verder naar voren wordt gebouwd - bouwoppervlak gebouw A groter getekend op plankaart dan nodig is voor geplande gebouw; daarmee massalere bebouwing mogelijk 11. <i>Concept buitenruimte/inrichtingsvoorstel;</i> - inrichting en instandhouding inrichting niet juridisch geborgd in bestemmingsplan; dit is mogelijk via kwalitatieve verplichting; gelet op slechte ervaring met ontwikkelaar v.w.b. nakoming afspraken is juridische	7. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 10 en 11. 8. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 13. 9. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 14. 10. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 15. 11. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 16.
--	---	--

	borging noodzakelijk - enige harde uitspraak en onderbouwd voorstel in kader duurzaamheid ontbreekt (m.n. m.b.t. regenwaterberging en -afvoer; aan ontwikkelaar richtlijnen mee te geven, waarna controle door gemeente op naleving 12. <i>Planbeschrijving</i>; - gevellijn gebouw B steekt 4,5 meter voor voorgevellijn bestaand bouwblok Dromedarisstraat (en dus niet parallel en 'iets' vooruitstekend) 13. <i>Geluid</i>; - gesteld wordt: 'Van de Vossenlaan zijn geen verkeersgegevens bekend en wordt verondersteld dat de geluidsbelasting vanwege deze weg verwaarloosbaar is'; onderbouwing van aannahme wordt niet gegeven; het rapport Stikstofonderzoek vermeldt wel verkeersgegevens - meer verkeersbewegingen over Vossenlaan vergen extra aandacht en diepgaander onderzoek 14. <i>Luchtkwaliteit</i>; - gesteld wordt geen toename van meer dan 3%; dit wordt niet onderbouwd - in onderzoek mee te nemen eerder geschetste gevolgen voor luchtkwaliteit in/uitrit 15. <i>Bodem</i>; - slechts onderzoek gedaan tot 2 meter diepte; parkeergarage komt 3,2 meter onder maaiveld - daar te verwachten vervuiling door afvalstortingen jaren '60 16. <i>Molenbiotoop</i>; - bouwhoogte ter plaatse mag niet meer bedragen dan 41,39m + N.A.P.; in plan ontbreekt NAP-hoogte en daarom conclusie niet mogelijk - in plan wordt niets geregeld over de hoogte van beplanting 17. <i>Groen</i>; advies 300 meter als realistische loopafstand naar groen voor kinderen/ouderen; enige groen is kleine veldje/parkje hoek Dingostraat/Hazenkampseweg; dit veldje onvoldoende voor huidige/nieuwe bewoners	12. de ligging van de grens van het bouwvlak (gevellijn) in het verlengde van de Dromedarisstraat is in het vigerende bestemmingsplan gelijk aan die in het ontwerpbestemmingsplan. De omschrijving 'iets' dient te vervallen. 13. Zie antwoord bij vraag 9. 14. Zie antwoord bij vraag 8. 15. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 20. 16. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 21. 17. De nieuwe bewoners krijgen groen tussen de gebouwen B en C in.
--	--	---

	18. <i>Verkeer</i>; - ontsluiting plangebied via Vossenlaan en Dingostraat; ook Dromedarisstraat, Dasstraat en Eekhoornstraat krijgen met verkeersstromen te maken (smalle straten met ook vrachtverkeer) - door toename verkeersbewegingen: geluids- en parkeeroverlast, verkeersgevaar voor kwetsbare ouderen en fietsende/lopende kinderen richting nabije scholencomplex en speeltuintje 19. <i>Economische uitvoerbaarheid – planschade</i>; - cijfermatig geen inzicht in financiële uitvoerbaarheid; aspect planschade ontbreekt 20. Graag ziet men uitnodiging tegemoet om mee te denken over acceptabel bouwplan/aanvaardbaar ontwerpbestemmingsplan	18. zien antwoord bij 8 en 9. 19. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 24. 20. het aanbod wordt gewaardeerd. het bestemmingsplan heeft zes weken als ontwerp ter inzage gelegen waarmee het formele inspraakproces in deze fase is afgerond. Het staat de reclamant uiteraard vrij om met de ontwikkelaar in gesprek te gaan.
--	---	--

Deze zienswijze heeft geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

aanpassingen

Toelichting

Paragraaf 4.5 Luchtkwaliteit is aangepast, berekening NIBM is toegevoegd.

Paragraaf 4.12. NAP maat is toegevoegd aan onderdeel Molenbiotoop.

Paragraaf 4.14 Verkeer en parkeren is aangevuld met parkeerberekening en verkeersgeneratie

Bijlagen:

Bijlage 1; Stikstofrapport is vervangen door actueel rapport m.b.t. verkeersgegevens

Bijlage 12: Bezonningskening is toegevoegd

Verbeelding

Bouwvlak Maatschappelijk is aangepast

Planregels

In de bestemming Wonen is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het realiseren van groen

De parkeerregels in Artikel 11.2.2, 11.2.3 en 11.2.4 zijn aangepast.

Bijlage 1: Beleidsregels parkeren is toegevoegd

Bijlage 2: inrichtingstekening is toegevoegd

37. Bewoner/Eigenaar, Vossenlaan 57, 6531 SE Nijmegen		
Datum indiening	Samenvatting zienswijzen	Reactie
26 april 2021	1. Reclamanten kunnen zich helemaal vinden in zienswijze van de Stichting Hart voor Hazenkamp (bijgevoegd) en vragen om die zienswijze ook integraal als hun zienswijze te beschouwen 2. Burgerparticipatie heeft nul invulling gekregen 3. Nu voorliggende plannen veel te massaal voor klein grondoppervlak; negatieve gevolgen voor leefbaarheid, parkeren en verkeersafwikkeling (wijk hier niet op berekend)	1. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) 2. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 2. 3. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 4, 5, 6 en 7.

Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

aanpassingen

Toelichting

Paragraaf 4.5 Luchtkwaliteit is aangepast, berekening NIBM is toegevoegd.

Paragraaf 4.12. NAP maat is toegevoegd aan onderdeel Molenbiotoop.

Paragraaf 4.14 Verkeer en parkeren is aangevuld met parkeerberekening en verkeersgeneratie

Bijlagen:

Bijlage 1; Stikstofrapport is vervangen door actueel rapport m.b.t. verkeersgegevens

Bijlage 12: Bezonningstekening is toegevoegd

Verbeelding

Bouwvlak Maatschappelijk is aangepast

Planregels

In de bestemming Wonen is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het realiseren van groen

De parkeerregels in Artikel 11.2.2, 11.2.3 en 11.2.4 zijn aangepast.

Bijlage 1: Beleidsregels parkeren is toegevoegd

Bijlage 2: inrichtingstekening is toegevoegd

38. Bewoner/Eigenaar, Vossenlaan 61, 6531 SE Nijmegen		
Datum indiening	Samenvatting zienswijzen	Reactie
16 april 2021	1. Te veel woningen op klein grondgebied 2. Hoogte past niet in wijk 3. Erg kleine woningen (meer voor studenten) 4. Vrees voor veel meer verkeer en overlast van geparkeerde auto's; slechtere luchtkwaliteit niet goed voor gezondheid; onveiliger voor schoolgaande, fietsende en spelende kinderen; voor overstekende	1. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 4, 6 en 7. 2. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 4. 3. De appartementen variëren in grootte van 29 m² tot 85 m². Hiermee draagt het plan bij aan de gemeentelijke ambities om zich in te zetten voor o.a. één- en tweepersoonshuishoudens, starters en senioren. Deze afmetingen zijn, zeker in een stedelijke omgeving, passend voor appartementen. Dat er in de omgeving appartementengebouwen aanwezig zijn waarbij de gemiddelde oppervlakte van een appartement groter is, betekent niet dat de met het plan voorziene appartementen te klein zijn. 4. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 13 en 23.

	ouderen gevaarlijk m.n. in Vossenlaan (waar te hard wordt gereden) 5. Er is een tekort aan groen in de wijk; kleine parkje/speeltuintje wordt straks helemaal afgeschermd door nieuwbouw 6. Reclamanten zijn bereid mee te denken voor een aanvaardbaar plan	5. In het plangebied zal groen worden toegevoegd tussen de gebouwen. In de huidige situatie was hier geen groen aanwezig. Het parkje/speeltuin wat u beschrijft blijft intact en maakt geen deel uit van het plangebied. 6. Dit betreft een positieve reactie. De gemeente hecht veel waarde aan participatie. Dit is onder meer vastgelegd in de Omgevingsvisie 2020-2040. Daarin is vastgelegd dat de initiatiefnemer zorgt voor participatie op basis van een stappenplan. Dat stappenplan is in dit geval ook doorlopen. Ook heeft het bestemmingsplan zes weken als ontwerp ter inzage gelegen waarmee het formele inspraakproces in deze fase is afgerond. Het staat de reclamant uiteraard vrij om met de ontwikkelaar in gesprek te gaan.
--	---	---

Deze zienswijze heeft geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

aanpassingen

Toelichting

Paragraaf 4.5 Luchtkwaliteit is aangepast, berekening NIBM is toegevoegd.

Paragraaf 4.14 Verkeer en parkeren is aangevuld met parkeerberekening en verkeersgeneratie

Bijlagen:

Bijlage 1; Stikstofrapport is vervangen door actueel rapport m.b.t. verkeersgegevens

Verbeelding

-

Planregels

In de bestemming Wonen is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het realiseren van groen

De parkeerregels in Artikel 11.2.2, 11.2.3 en 11.2.4 zijn aangepast.

Bijlage 1: Beleidsregels parkeren is toegevoegd

Bijlage 2: inrichtingstekening is toegevoegd

39. Bewoner/Eigenaar, Vossenlaan 63, 6531 SE Nijmegen		
Datum indiening	Samenvatting zienswijzen	Reactie
26 april 2021	1. Gelet op grote hoeveelheid wooneenheden, zorg over parkeergelegenheid en drukte voor de Vossenlaan; in verleden door gemeente besluit genomen om verkeer in Vossenlaan te minimaliseren vanwege ongelukken met dodelijke afloop 2. De drukte kan worden verminderd door te kiezen voor grotere woonruimtes waardoor er minder wooneenheden komen óf meer zorgwooneenheden en minder 'normale' wooneenheden 3. In het kader van duurzaamheid is het idee om warmtepompen te gebruiken, deze zullen een enorme geluidsoverlast veroorzaken. Is er overwogen om gebruik te maken van aardwarmte? 4. Het gros van de buurt is tegen het plan, dus van samenwerking met de buurt is geen sprake	1. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 4, 5, 6 en 7 en 23. 2. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 7. 3. aardwarmte is niet expliciet overwogen. het college van Burgemeester en wethouders heeft haar ambitie vastgelegd in het Coalitieakkoord 2018-2022: 'Nijmegen: Samen vooruit'. Dit akkoord is geen beleid maar een vertaling van de ambitie samengevat in 4 punten. de punten 1 en 4; 'De stad moet duurzamer' en 'Bouwen aan een aantrekkelijke stad' hebben direct betrekking op het ruimtelijk domein. Dit plan is in lijn met deze beleidsdoelen door te voorzien in gasloze woningen en betaalbare woningen. De suggestie om de woningen via aardwarmte te verwarmen wordt doorgegeven aan de ontwikkelaar. 4. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 2.

Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

aanpassingen

Toelichting

Paragraaf 4.14 Verkeer en parkeren is aangevuld met parkeerberekening en verkeersgeneratie

Bijlagen:

Bijlage 1; Stikstofrapport is vervangen door actueel rapport m.b.t. verkeersgegevens

Verbeelding

-

Planregels

De parkeerregels in Artikel 11.2.2, 11.2.3 en 11.2.4 zijn aangepast.

Bijlage 1: Beleidsregels parkeren is toegevoegd

40. Bewoner/Eigenaar, Vossenlaan 65, 6531 SE Nijmegen		
Datum indiening	Samenvatting zienswijzen	Reactie
12 april 2021	1. Verwijzing naar zienswijze Stichting Hart voor Hazenkamp (bijgevoegd); reclamant sluit zich hierbij aan 2. Voorliggend plan is onbegrijpelijk, buurt heeft behoefte aan seniorenappartementen en zorgwoningen 3. Er wordt niet geluisterd naar de meningen van de buurt	1. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 2. 2. het plan draagt bij aan de gemeentelijke ambities om zich in te zetten voor o.a. één- en tweepersoonshuishoudens, starters en senioren. Verder gaat het plan uit van de bouw van 41 eenheden voor beschermd wonen. 3. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 2.

Deze zienswijze heeft geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

aanpassingen

Toelichting

Paragraaf 2.3 Ruimtelijke opzet is de afstand tot de voorgevelrooilijn opgenomen.

Paragraaf 4.5 Luchtkwaliteit is aangepast, berekening NIBM is toegevoegd.

Paragraaf 4.12. NAP maat is toegevoegd aan onderdeel Molenbiotoop.

Paragraaf 4.14 Verkeer en parkeren is aangevuld met parkeerberekening en verkeersgeneratie

Bijlagen:

Bijlage 1; Stikstofrapport is vervangen door actueel rapport m.b.t. verkeersgegevens

Bijlage 12: Bezonningskening is toegevoegd

Verbeelding

Bouwvlak Maatschappelijk is aangepast

Planregels

In de bestemming Wonen is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het realiseren van groen

De parkeerregels in Artikel 11.2.2, 11.2.3 en 11.2. 4 zijn aangepast.

Bijlage 1: Beleidsregels parkeren is toegevoegd

Bijlage 2: inrichtingskening is toegevoegd

41. Bewoner/Eigenaar, Vossenlaan 14, 6531 SL Nijmegen		
Datum indiening	Samenvatting zienswijzen	Reactie
12 april 2021	1. Reclamant is positief over realiseren woningen op deze locatie; er zijn echter grote zorgen over de leefbaarheid en veiligheid van de wijk 2. <i>Proces/draagvlak</i>; er is geen draagvlak voor de huidige plannen; er wordt niet geluisterd naar buurt; er is niet veel gewijzigd in de plannen; gemeente lijkt het plan 'er doorheen te willen duwen'; gekozen moet worden voor een meer passend plan 3. <i>Ontwerp te massaal</i>; - in vergelijking tot wat er nu staat, wordt alles dicht gebouwd met 3 grote logge gebouwen (open parkeerruimte verdwijnt) - speeltuintje/veldje straks door veel meer mensen in gebruik; buitenruimte niet meer in verhouding met aantal omwonenden	1. Dit betreft een positieve reactie. sociale cohesie, veiligheid en leefbaarheid zijn belangrijke waarden waar dit plan aan voldoet. Dit komt onder andere tot uitdrukking door 41 eenheden voor beschermd wonen te realiseren. 2. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 2. 3. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 4, 5, 6 en 7.

	4. <i>Aantal woningen te groot;</i> - in gebouwen B en C veel kleine woningen, maakt groei aantal bewoners in wijk buitenproportioneel - leidt tot overlast geluid en verkeer, parkeerproblematiek en verminderde verkeersveiligheid - rustige en kindvriendelijke karakter van wijk moet behouden blijven 5. <i>Verkeersoverlast (geluidsoverlast en verminderde veiligheid);</i> - door geplande in- en uitrit aan Vossenlaan zal daar verkeersdrukke enorm toenemen (en de geluidsoverlast) - afname verkeersveiligheid voor spelende/schoolgaande kinderen en ouderen - verkeersstromen beter verdelen over de omliggende straten, bv door omkeren rijrichting Eekhoornstraat (dan kan verkeer uit parkeergarage kiezen voor route door Vossenlaan of Eekhoornstraat) of creëren extra in- uitrit aan de kant van de Hazenkampseweg - in- uitrit gesitueerd op onoverzichtelijke plek waardoor m.n. verkeersveiligheid voetgangers in geding 6. <i>Parkeerprobleem;</i> onbegrijpelijk dat plekken in parkeergarage niet gekoppeld zijn aan woningen; nieuwe bewoners zullen kiezen voor gratis parkeren in wijk; door verhuur van garageparkeerplaatsen aan derden neemt verkeersoverlast toe	4. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 4, 5, 6 en 7. 5. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 6 en 23. 6. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 10 en 11.
--	---	---

Deze zienswijze heeft geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

aanpassingen

Toelichting

Paragraaf 4.14 Verkeer en parkeren is aangevuld met parkeerberekening en verkeersgeneratie

Bijlagen:

Bijlage 1; Stikstofrapport is vervangen door actueel rapport m.b.t. verkeersgegevens

Verbeelding

Planregels

In de bestemming Wonen is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het realiseren van groen

De parkeerregels in Artikel 11.2.2, 11.2.3 en 11.2. 4 zijn aangepast.

Bijlage 1: Beleidsregels parkeren is toegevoegd

Bijlage 2: inrichtingstekening is toegevoegd

42. Bewoner/Eigenaar, Vossenlaan 26, 6531 SL Nijmegen		
Datum indiening	Samenvatting zienswijzen	Reactie
11 april 2021	1. Reclamanten zijn het geheel eens met de zienswijze van de Stichting Hart voor Hazenkamp 2. Herontwikkeling locatie prima mits deze op een schaal is die dit deel van wijk Hazenkamp kan behappen 3. Eens met visie gemeente dat er plaats moet zijn voor een voorziening voor beschermde woonvormen 4. Gemeente geen uitleg gegeven over voorbijgaan aan wens van de buurt voor mix van (sociale)huur en koop, reclamanten stellen t.b.v. doorstroming in de wijk voor: - situering koopappartementen in verschillende groottes in gebouw A - situering huurappartementen in verschillende groottes in gebouw B hierdoor aantal bewoners op het perceel minder wat leefbaarheid ten goede komt 5. Zorgen over toename verkeers- en parkeerdrukke; daarom gewenst dat gebouwen slechts 3 verdiepingen tellen (en minder wooneenheden bevatten) en met behoud van grootte nu geplande parkeergarages	1. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota). 2. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 4, 5, 6 en 7. 3. Dit betreft een positieve reactie. 4. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 4, 5, 6 en 7. 5. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 10, 11 en 23.

	6. Onderzoek naar afname luchtkwaliteit door toename verkeersdruk ontbreekt 7. De verkeersdruk zal -in tegenstelling tot ROC-periode- 24/7 aanwezig zijn 8. Er wonen veel gezinnen met jonge kinderen in de Vossenlaan; van verkeersluwe omgeving zal straks geen sprake meer zijn 9. Situering in- uitrit aan Vossenlaan onacceptabel voor direct aanwonenden (24/7 geluid auto's en lichthinder) reclamanten stellen voor: situeren ingang parkeergarage in het midden van het gebouw: inrit via Vossenlaan en uitrit aan achterkant van gebouwen zodat verkeer zich van daaruit naar diverse kanten kan spreiden (hierdoor wordt tevens verkeersgevaarlijke T-splitsing Hatertseweg ontzien) 10. Maak van de straten rondom geplande bebouwing een 15-km zone 11. Door gemeente bij ontwikkelaar af te dwingen dat plaatsen in parkeerkelder gekoppeld worden met appartementen (anders druk parkeren in Vossenlaan groot)	6. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 19. 7. Wij erkennen dat woningbouw een ander gebruik is dan een school en dat de verkeersbewegingen ook plaats kunnen vinden in de nachturen. Het perceel is gelegen in een stedelijke omgeving en de aantallen mvt in de nachturen zullen beperkt zijn. 8. zie antwoord bij vraag 5. 9. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk dat de in-en uitrit op een andere plaats kan komen. Uw suggestie is meegegeven aan de ontwikkelaar en komt aan de orde bij de aanvraag om omgevingsvergunning. 10. De gemeente ziet geen aanleiding om een 15 km zone aan te leggen rondom het gebouw. 11. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 10 en 11.
--	---	---

Deze zienswijze heeft geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

aanpassingen

Toelichting

Paragraaf 4.5 Luchtkwaliteit is aangepast, berekening NIBM is toegevoegd.

Paragraaf 4.14 Verkeer en parkeren is aangevuld met parkeerberekening en verkeersgeneratie

Bijlagen:

Bijlage 1; Stikstofrapport is vervangen door actueel rapport m.b.t. verkeersgegevens

Bijlage 12: Bezonningstekening is toegevoegd

Verbeelding
Bouwvlak Maatschappelijk is aangepast

Planregels

In de bestemming Wonen is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het realiseren van groen

De parkeerregels in Artikel 11.2.2, 11.2.3 en 11.2. 4 zijn aangepast.

Bijlage 1: Beleidsregels parkeren is toegevoegd

Bijlage 2: inrichtingstekening is toegevoegd

43. Bewoner/Eigenaar, Vossenlaan 34, 6531 SL Nijmegen		
Datum indiening	Samenvatting zienswijzen	Reactie
19 april 2021	1. Reclamanten onderschrijven volledig de bezwaren naar voren gebracht door de Stichting Hart voor Hazenkamp 2. <i>Gang van zaken en achtergronden;</i> er is sprake van onzorgvuldig en onbehoorlijk bestuur, reclamanten betwisten: - rechtmatigheid huidige verkoopovereenkomst/verlengingen die -zonder publieke verantwoording- stilzwijgend hebben plaatsgevonden - bevoegd gezag zet zichzelf op essentiële onderdelen van planontwikkeling blijkbaar (permanent) buiten spel; voortdurend onzekerheid over inhoud en voortgang plannen (zonder motivatie voor uitstel) - de inhoud van huidige plannen om tal van redenen reclamanten verzoeken om anterieure overeenkomst openbaar te maken om duidelijkheid te verkrijgen over gemaakte afspraken; grote twijfels t.a.v. projectontwikkelaar (verwijzing naar De Génestetlaan) - dat huidige plannen voortbouwen op huidige bebouwing betreft onjuiste informatie: bouwvolume/bouwhoogte/plangrenzen worden overschreden; historisch en formeel gezien geen recht op voortzetting op geplande ruimte (aanbouw	1. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota). 2. Hier lijkt sprake van een misverstand. Er was geen sprake van een einddatum in de verkoopovereenkomst. De verkoopovereenkomst kent echter wel een bepaling op grond waarvan de overeenkomst onder voorwaarden door beide partijen zou kunnen worden ontbonden. De datum waarop partijen gebruik konden maken van deze mogelijkheid, is een aantal keer verlengd. Een anterieure overeenkomst is niet aangegaan omdat partijen een koopovereenkomst hebben afgesloten. Aan de ontwikkelaar is na het sluiten van de koopovereenkomst de randvoorwaarde meegegeven dat het volume van de nieuwbouw maximaal ongeveer gelijk moest zijn aan het huidige gerealiseerde volume op het perceel. Daar is met het voorliggende plan aan voldaan. Er zijn geen eisen gesteld ten aanzien van de verdeling van dit volume over het perceel.

	praktijklokaal school is later bijgebouwd en maakt geen deel uit van oorspronkelijke bebouwing) 3. <i>Bebouwingsdichtheid en bouwvolume</i>; overschrijding bouwvolume aan alle kanten én mogelijkheid nog verder uit te bouwen; gaat ten koste van leefbaarheid wijk en directe woonomgeving - er is niet eens ruimte voor de helft van de geplande wooneenheden; bouwblokken gaan ten koste andere functies (speelgelegenheid, groen en openbare ruimte) en zorgen voor enorm verlies aan privacy - bebouwingspercentage/oppervlak overschrijdt (ver) huidige situatie; daarbij komen latere bijgebouwen, balkons, luifels, overkappingen, daknok, dakopbouw, fietsenstallingen e.d.), deze mee te nemen in te bebouwen oppervlak - gevelbreedte gaat ver over huidige grenzen (+ extra door zijgevels en vergroten/verleggen gevelrooilijn aan o.a. Vossenlaan); bouwvolume gaat verder omhoog door mogelijkheid bijgebouwen ten algemenen nutte - extra claim bebouwingsvolume door: verleggen rooilijnen, bouwhoogte en parkeergarage; te ruime vrijheidsgraden (gaat ten koste van rechtszekerheid); daarbij op te tellen toegestane afwijkingen/ontheffingen; zal in totaal leiden tot 20-35% extra te bebouwen oppervlakte (eigen berekening) - ondergrondse bouwwerken als parkeergarage ten onrechte niet meegeteld - gevolg alle voorgestelde bouwwerken: grote reductie openbaar toegankelijk gebied, verlies inrichting/straatmeubilair/openbaar groen - afstanden bestaande-nieuwe bebouwing leiden tot enorm verlies privacy (doorkijk) 4. <i>Kwaliteit van de woningen</i>; - geen mogelijkheden tot (toegezegde) doorstroom, wordt zelfs ontmoedigd door ontbreken liften - in plannen en kwaliteit woningen door ontwikkelaar grenzen opgezocht voor max eigen financieel gewin (o.a. door 'kale' bebouwing vast te leggen beneden verplichte liftgrens van 12,5 meter en ontbreken andere	3. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 5 en 15. 4. Omdat ondergrondse bouwwerken niet bijdragen aan bovengrondse bouwvolumes en daarmee een beperkte directe ruimtelijke impact hebbe, worden deze volumes niet meegerekend. de nieuwe appartementen zullen voornamelijk op elkaar of op de openbare ruimte gericht zijn. Als er sprake is van zicht op de
--	---	--

	voorzieningen voor toegankelijkheid) - grenzen zijn ook opgezocht voor uitpandig aanbouwen en boven goothoogte bouwen (aanleg zonnepanelen) - art. 1.71 geen waarborg tegengaan kamergewijze bewoning/verhuur - verwijzing naar eerdere conflicten gemeente met projectontwikkelaar (De Génestetlaan); afspraken niet vastgelegd (dit i.t.t. het ruim opnemen van vrijstellingen en ontheffingen in de plannen) 5. <i>Overige bezwaren;</i> - bij Facetplan Verkeer en Parkeren ten onrechte verwijzing naar plan uit 2017, intussen 4 jaar verder en plan kent veel extra verkeers- en parkeerstromen - te verwachten verkeers- en parkeerproblemen voor pedicurepraktijk aan Vossenlaan 34 - ontsluiting van Vossenlaan naar Dromedarisstraat vraagt andere uitwerking	achtertuinten, dat is dit niet onaanvaardbaar, gelet op de stedelijke omgeving. het plan draagt bij aan de gemeentelijke ambities om zich in te zetten voor o.a. één- en tweepersoonshuishoudens, starters en senioren. Verder gaat het plan uit van de bouw van 41 eenheden voor beschermd wonen. de stelling dat de initiatiefnemer de grenzen van kwaliteit in wonen heeft opgezocht voor maximaal eigen financieel gewin is niet onze beleving. eerdere ervaringen, wat daarvan verder ook zij, zijn niet maatgevend voor dit initiatief. artikel 11.1.2 benoemd als strijdig gebruik: gebruik van gronden in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan: a. het verschaffen van kortdurend verblijf, te vergelijken met logies, al dan niet als onderdeel van de arbeidsvoorwaarden aan werknemers in een kamergewijze bewoning; b. het gebruik van bijgebouwen ten behoeve van een kamergewijze bewoning. 5. Het facetbestemmingsplan Parkeren is onherroepelijk van kracht en nu niet in procedure. het plan moeten voldoen aan de gemeentelijke parkeernormen. deze normen staan in het gemeentelijk parkeerbeleid. Langs of over het plangebied loopt geen ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer.
--	--	--

Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

aanpassingen

Toelichting

Paragraaf 4.5 Luchtkwaliteit is aangepast, berekening NIBM is toegevoegd.

Paragraaf 4.12. NAP maat is toegevoegd aan onderdeel Molenbiotoop.

Paragraaf 4.14 Verkeer en parkeren is aangevuld met parkeerberekening en verkeersgeneratie

Bijlagen:

Bijlage 1; Stikstofrapport is vervangen door actueel rapport m.b.t. verkeersgegevens

Bijlage 12: Bezonningstekening is toegevoegd

Verbeelding
Bouwvlak Maatschappelijk is aangepast

Planregels

In de bestemming Wonen is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het realiseren van groen

De parkeerregels in Artikel 11.2.2, 11.2.3 en 11.2. 4 zijn aangepast.

Bijlage 1: Beleidsregels parkeren is toegevoegd

Bijlage 2: inrichtingstekening is toegevoegd

44. Bewoner/Eigenaar, Vossenlaan 38, 6531 SL Nijmegen (1)		
Datum indiening	Samenvatting zienswijzen	Reactie
17 april 2021	1. Door bouw fors meer inkijk in tuin, weg privacy 2. Bouw te massaal, te veel appartementen op klein stuk; buitenproportioneel 3. Effect van massaliteit op verkeersdrukte in wijk, onveilige situaties 4. Geluidsoverlast door parkeergarages 5. Slechte situering in- uitrit achter een heg bij Vossenlaan 40	1. de nieuwe appartementen zullen voornamelijk op elkaar of op de openbare ruimte gericht zijn. Als er sprake is van zicht op de achtertuinen, dat is dit niet onaanvaardbaar, gelet op de stedelijke omgeving. 2. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 4, 6 en 7. 3. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 23. 4. Het plan is verkeerskundig beoordeeld en akkoord bevonden.

Deze zienswijze heeft geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

aanpassingen

Toelichting

Paragraaf 4.14 Verkeer en parkeren is aangevuld met parkeerberekening en verkeersgeneratie

Bijlagen:

Bijlage 1; Stikstofrapport is vervangen door actueel rapport m.b.t. verkeersgegevens

Verbeelding

-

Planregels

De parkeerregels in Artikel 11.2.2, 11.2.3 en 11.2. 4 zijn aangepast.

Bijlage 1: Beleidsregels parkeren is toegevoegd

45. Bewoner/Eigenaar, Vossenlaan 38, 6531 SL Nijmegen (2)		
Datum indiening	Samenvatting zienswijzen	Reactie
26 april 2021	1. Reclamanten ondersteunen volledig de door Stichting Hart voor Hazenkamp ingediende zienswijze, ter aanvulling: 2. <i>Veiligheid (met foto's van situatie ter plaatse);</i> - Vossenlaan nu autoluwe straat; straks gigantisch veel extra verkeer door in- uitrit voor gebouwen B en C; veiligheid spelende/schoolgaande kinderen in het geding - bestaande in- uitrit nu al gevaarlijk kruispunt (geen overzicht) en dat met een parkeerplaats voor slechts 5 auto's; verkeer uit Dasstraat steekt Vossenlaan over via stoep parkeerplaats op en v.v.(kind van reclamant daar aanrijding en bijna-aanrijding meegemaakt) - heg rondom tuin Vossenlaan 40 is verkeerd ingetekend (eigenlijk grotendeels weggelaten); heg wordt niet weggehaald en mogelijk zelfs verhoogd voor privacy <u>mocht het tot nieuwbouw komen, dan oplossingen:</u> - max 50 i.p.v. 110 appartementen (dan verkeersdrukte behapbaar voor wijk) - scheiden in/uitrit parkeergarage (dan spreiding verkeer	1. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota). 2. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 23. De inrichting van de parkeergarage en het uiterlijk van het gebouw komt aan de orde bij de omgevingsvergunning.

	en overzichtelijkere situaties) - inpandig (in parkeergarage) de auto's laten afdalen/stijgen - garage met roldeuren afsluiten (vermindering stank/geluidsoverlast) - aan beide kanten nieuwbouw wanden met groenvoorzieningen plaatsen (afscherming autolicht/geluid) - aan projectleider gemeente is alternatief, beter en veiliger plan voor in/uitrit parkeergarage voorgelegd 3. <i>Omvang/grootte/aantal woningen geplande bebouwing;</i> - vergelijking appartementencomplex Dingostraat (24 appartementen) versus nieuwbouw gebouwen B en C <u>qua oppervlakte</u>: dan zou 2 x 24 mogelijk zijn (met nog als nadeel veel te dicht bij elkaar geplaatst), maar het zijn er 110 - nieuwbouw van 152 woningen totaal niet in relatie tot omgeving (lijkt op verkapte studentenhuisvesting) - aan vereiste goede ruimtelijke ordening wordt niet voldaan (woongenot huidige en toekomstige bewoners, verkeersdrukte en onveiligheid, onvoldoende groen) 4. <i>Privacy, geluidsoverlast, licht- en luchtvervuiling;</i> - een drastische verandering t.a.v. privacy, rust en groen - grote mate overlast en vervuiling (veel mensen, warmtepompen en luchtsystemen, toename verkeer) 5. <i>Ontbrekend in plan;</i> onderzoeken/rapporten naar geluid-, stank- en verkeersoverlast; te veel aannames; ook al is er geen wettelijke verplichting: goed onderzoek is nodig en is verplichting richting burgers 6. Waardedaling woning (claim zal volgen)	3. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 4, 6 en 7. 4. woningbouw in een stedelijke omgeving leidt onvermijdelijk tot enige aantasting van privacy. de nieuwe appartementen zullen voornamelijk op elkaar of op de openbare ruimte gericht zijn. Als er sprake is van zicht op de achtertuinen, dat is dit niet onaanvaardbaar, gelet op de stedelijke omgeving. 5. het plan is verkeerskundig beoordeeld en akkoord bevonden. De aanname dat er van woningbouw geen geur- of geluidsoverlast te duchten zal zijn is een aanvaardbare ruimtelijke overweging. onderzoek naar bekende ruimtelijke gevolgen enkel ter bevestiging van de bekende uitkomst getuigd niet van verantwoordelijke omgang met schaarse middelen. 6. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 24. 7. De gemeente neemt in een ruimtelijke procedure alle ruimtelijk relevante argumenten in overweging, alsook maatschappelijke sentimenten en relevante beleidsdoelen.
--	---	--

	7. Niet alleen kijken naar financieel beste oplossing, maar naar beste en duurzame oplossing voor huidige en toekomstige bewoners	
--	---	--

Deze zienswijze heeft geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

aanpassingen

Toelichting

Paragraaf 2.3 Ruimtelijke opzet is de afstand tot de voorgevelrooilijn opgenomen.

Paragraaf 4.5 Luchtkwaliteit is aangepast, berekening NIBM is toegevoegd.

Paragraaf 4.12. NAP maat is toegevoegd aan onderdeel Molenbiotoop.

Paragraaf 4.14 Verkeer en parkeren is aangevuld met parkeerberekening en verkeersgeneratie

Bijlagen:

Bijlage 1; Stikstofrapport is vervangen door actueel rapport m.b.t. verkeersgegevens

Bijlage 12: Bezonnings-tekening is toegevoegd

Verbeelding

Bouwvlak Maatschappelijk is aangepast

Planregels

In de bestemming Wonen is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het realiseren van groen

De parkeerregels in Artikel 11.2.2, 11.2.3 en 11.2. 4 zijn aangepast.

Bijlage 1: Beleidsregels parkeren is toegevoegd

Bijlage 2: inrichtingstekening is toegevoegd

46. Bewoner/Eigenaar, Vossenlaan 40, 6531 SL Nijmegen		
Datum indiening	Samenvatting zienswijzen	Reactie

25 april 2021	1. Reclamanten (direct wonend naast Vossenlaan 44 en daardoor in grootst mogelijke mate belanghebbend) onderschrijven de zienswijze ingediend door de Stichting Hart voor Hazenkamp 2. <i>Massiviteit en massaliteit van de geplande bebouwing;</i> - te verwachten geluidsoverlast door 3 bouwblokken, m.n. weerkaatsing door smalle ruimtes tussen gebouw B en C; dit moet worden onderzocht - groot aantal woningen op relatief klein oppervlak; weinig leefruimte; in strijd met gemeentelijk uitgangspunt 'goed wonen en leven voor alle huidige en toekomstige bewoners' - enorme toename verkeersbewegingen - door 170 nieuwe bewoners kan niet worden voldaan aan 'voor iedereen voldoende groenvoorziening op loopafstand van de woning' - geen sprake van 'aantrekkelijke stad', gespecificeerd in termen van luchtkwaliteit, geluidsbelasting, hitte en groen; woongenot oude/nieuwe bewoners wordt opgeofferd aan financieel belang; financiële gevolgen moeten aan de orde komen als resultaat van een verantwoorde ruimtelijke opzet; principe van goede ruimtelijke ordening wordt moet voeten getreden 3. <i>Toegang voor alle verkeer naar gebouwen B en C geconcentreerd op smalle strook naast Vossenlaan 40;</i> - strook wordt nog smaller dan in huidige situatie; nieuwe voorgevel komt meer naar voren - alle verkeersbewegingen niet mogelijk op strook van 7 meter (ongelukken, opstoppingen, geluid- en stankoverlast en irritaties) - buitenrecreatie in tuin Vossenlaan 40 wordt weggenomen - heg rond tuin Vossenlaan 40 verkeerd ingetekend (grotendeels weggelaten); verhuld gevaarlijke situatie (hier nu al veel -bijna- ongelukken gebeurd) - vele verkeersbewegingen zullen zorgen voor hoge concentratie van verkeerslawaaï, afvalstoffen en	1. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota). 2. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 4, 5, 6, 7, 9 en 22. 3. Zie antwoord op vraag 2. Uw perceel valt buiten het bestemmingsplan. Ter hoogte van het plan en omgeving wordt voldaan aan de geldende grenswaarden. Met een toename van 407 mvt/etmaal verslechteren de luchtkwaliteitsconcentraties niet met meer dan 3%. De berekening is opgenomen in paragraaf 4.5 Luchtkwaliteit. Uw suggestie over het scheiden van de in- en uitrit is doorgegeven aan de ontwikkelaar.
---------------	---	---

	luchtverontreiniging; slechts sprake van aanname dat er geen toename van 3% te verwachten is; geen argumenten voor aanname - onaanvaardbare grote geluidsoverlast te verwachten van in- en uitrijdende auto's (geluidversterkende werking van twee 'harde' wanden) - geen berekeningen/onderzoek naar te verwachten concentratie benzeen en andere schadelijke stoffen; in- en uitrijdend verkeer moet op elkaar wachten (extra uitstoot) - conclusie: plannen leiden tot onaanvaardbare gezondheids- en welzijnsproblemen - oplossing te zoeken in wegen voor verschillende vervoersmiddelen en scheiden in- en uitrit van parkeergarage; uitgangspunt moet hier zijn verantwoorde ruimtelijke opzet en niet het financiële aspect - hoe plannen er ook uit komen te zien: op terrein Vossenlaan 44 zal hoge, voldoende dikke en afdoende gefundeerde afscheidingsmuur gebouwd moeten worden 4. <i>Omvang parkeervoorzieningen;</i> met 73 plaatsen ondergronds en 8 plaatsen bovengronds geen rekening gehouden met mogelijkheid om in woning beroep of bedrijf uit te oefenen; zal leiden tot onaanvaardbare parkeeroverlast 5. <i>Verkeersbewegingen (als gevolg van massaliteit bebouwing en geplande toegang daartoe);</i> - geplande verkeersstroom zal voor veel onnodige verkeersbewegingen en (milieu)overlast zorgen; vrachtverkeer in Vossenlaan erg gegroeid; oplossing: door kleine wijzigingen in eenrichtingsverkeer kortere routes naar Hatertseweg te maken - nu al vaak gevaarlijke verkeerssituaties nabij speeltuintje Vossenlaan - snelheid remmende maatregelen (drempels) verslechteren luchtkwaliteit en vergroten geluidsoverlast - geen aandacht voor/onderzoek naar extra parkeerproblemen bezoekers/bezorgdiensten	4. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 3. 5. Zie antwoord bij vraag 2.
--	---	---

	- overlast van te verwachten toename van verkeer in Dasstraat, Eekhoornstraat en Dromedarisstraat is niet onderzocht 6. <i>Geplande bebouwing;</i> - gebouw C verder naar voren dan bestaande bebouwing; heeft gevolgen voor (zon)lichttoetreding; bezonningsstudies ontbreken - vanuit vensters/balkons gebouwen B en C vrij zicht op tuin Vossenlaan 40; dit is onaanvaardbaar privacy-verlies - studie naar geluidsoverlast tussen gebouwen B en C (weerkaatsing) ontbreekt - verder geen aandacht voor geluidsoverlast door plaatsing technische apparatuur (op daken?) - op tekeningen geen trottoir getekend langs gevel aan Vossenlaan 7. <i>Tot slot:</i> - uitkomst flora en fauna: 'zal een deel van de waterberging in de groene ruimte worden gezocht' is erg mager - geen duidelijkheid over reservering voldoende financiële middelen voor planschadeclaims - vanaf moment van uitvoering sloop en bouw, veel overlast van stof en lawaai te verwachten; in plan ontbreekt het monitoren van de overlast en het toezicht op naleving van de voorschriften	6. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 5 en 15. Woningbouw in een stedelijke omgeving leidt onvermijdelijk tot enige aantasting van privacy. de nieuwe appartementen zullen voornamelijk op elkaar of op de openbare ruimte gericht zijn. Als er sprake is van zicht op de achtertuinen, dat is dit niet onaanvaardbaar, gelet op de stedelijke omgeving. Het trottoir aan de voorzijde valt buiten dit bestemmingsplan. 7. In het huidige bestemmingsplan is er geen 'groen' bestemming opgenomen. In de toekomstige situatie zullen groenstroken expliciet van een 'groen' bestemming worden voorzien en zijn op deze wijze beschermd tegen ander gebruik. - Met de ontwikkelaar is een overeenkomst gesloten. Reclamant heeft geen concrete omstandigheden of feiten naar voren gebracht die grond geven voor twijfel aan de financiële positie van de ontwikkelaar. - Controle op- en naleving van bouwregels vindt op gebruikelijke wijze plaats door bouw- en woningtoezicht van de omgevingsdienst.
--	---	--

Deze zienswijze heeft geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

aanpassingen

Toelichting

Paragraaf 4.5 Luchtkwaliteit is aangepast, berekening NIBM is toegevoegd.

Paragraaf 4.12. NAP maat is toegevoegd aan onderdeel Molenbiotoop.

Paragraaf 4.14 Verkeer en parkeren is aangevuld met parkeerberekening en verkeersgeneratie

Bijlagen:

Bijlage 1; Stikstofrapport is vervangen door actueel rapport m.b.t. verkeersgegevens
Bijlage 12: Bezonningstekening is toegevoegd

Verbeelding
Bouwvlak Maatschappelijk is aangepast

Planregels
In de bestemming Wonen is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het realiseren van groen
De parkeerregels in Artikel 11.2.2, 11.2.3 en 11.2. 4 zijn aangepast.
Bijlage 1: Beleidsregels parkeren is toegevoegd
Bijlage 2: inrichtingstekening is toegevoegd

47. Bewoner/Eigenaar, Vossenlaan 48, 6531 SM Nijmegen		
Datum indiening	Samenvatting zienswijzen	Reactie
27 april 2021	1. Belangrijk dat gemeente zorgt voor woonruimte, even zo belangrijk is waarborgen veiligheid en gezondheid alle bewoners 2. Bouwoppervlak en plaatsing ervan mag hoogstens gelijk blijven; aan Vossenlaan bouwoppervlak meer naar voor- en zijkant geplaatst (middels foto's aangeduid); daarmee nieuwbouw te dicht op bestaande bouw; voor huidige/nieuwe bewoners veel te weinig buitenruimte en groen 3. Hoogte nieuwe gebouwen max nokhoogte naastgelegen woningen laten zijn (anders geluidsoverlast door weerkaatsing) 4. Inkijk in tuin is ernstige aantasting privacy 5. Hoge voor- en zijgevels geven beklemmend gevoel; overlast van veel meer wind door neerwaartse luchtstroom van hoge gevels	1. Dit betreft een positieve reactie. Op uw zorgpunten wordt onder punt 2 t/m 8 ingegaan. 2. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 2 en 22. 3. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 5. 4. Woningbouw in een stedelijke omgeving leidt onvermijdelijk tot enige aantasting van privacy. de nieuwe appartementen zullen voornamelijk op elkaar of op de openbare ruimte gericht zijn. Als er sprake is van zicht op de achtertuinen, dat is dit niet onaanvaardbaar, gelet op de stedelijke omgeving. 5. het huidige bestemmingsplan staat een bouwhoogte van 15 meter toe. het thans voorliggende plan staat een maximale bouwhoogte van 12,5 meter toe. De stelling er windoverlast te verwachten is

	6. Het aantal zorgwoningen is prima; aantal geplande appartementen in gebouw B en C veel te hoog voor veilig en gezond leefklimaat; iedereen heeft voldoende binnen- en buitenruimte met groen nodig, dat ontbreekt in dit plan 7. Parkeerplaatsen moeten inclusief bij woningen worden verhuurd; nu al te weinig parkeerruimte, situatie straks onhoudbaar 8. Toename verkeersbewegingen en in/uitrijden parkeergarage mag geen onacceptabele hoge uitstoot gassen/fijnstof veroorzaken; ook veiligheid nieuwe en huidige bewoners, kinderen, ouderen en fietsen mag niet in gevaar komen 9. Reclamanten onderschrijven zienswijze Stichting Hart voor Hazenkamp	door neerwaartse luchtstromen wordt niet onderbouwd en gelet op het feit dat in alle windrichtingen er bestaande bebouwing aanwezig is, niet aannemelijk. 6. Zie antwoord bij 2 7. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 10 en 11. 8. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 13. 9. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota),
--	---	--

Deze zienswijze heeft geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

aanpassingen

Toelichting

Paragraaf 4.5 Luchtkwaliteit is aangepast, berekening NIBM is toegevoegd.

Paragraaf 4.12. NAP maat is toegevoegd aan onderdeel Molenbiotoop.

Paragraaf 4.14 Verkeer en parkeren is aangevuld met parkeerberekening en verkeersgeneratie

Bijlagen:

Bijlage 1; Stikstofrapport is vervangen door actueel rapport m.b.t. verkeersgegevens

Bijlage 12: Bezonningstekening is toegevoegd

Verbeelding

Bouwvlak Maatschappelijk is aangepast

Planregels

In de bestemming Wonen is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het realiseren van groen

De parkeerregels in Artikel 11.2.2, 11.2.3 en 11.2. 4 zijn aangepast.

Bijlage 1: Beleidsregels parkeren is toegevoegd

Bijlage 2: inrichtingstekening is toegevoegd

48. Bewoner/Eigenaar, Vossenlaan 62, 6531 SN Nijmegen		
Datum indiening	Samenvatting zienswijzen	Reactie
26 april 2021	Inhoudelijk gelijk aan zienswijze nummer 36 Reclamanten beraden zich na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan op het al dan niet indienen van een planschadeclaim	Gelet op het feit dat de zienswijze inhoudelijk gelijk is aan zienswijze nummer 36, wordt voor de beantwoording verwezen naar zienswijze nummer 36. Voor zover reclamanten vinden dat hun woning als gevolg van het bestemmingsplan (nadat dat onherroepelijk is geworden) in waarde is gedaald, bestaat de mogelijkheid om een verzoek om tegemoetkoming in geleden planschade in te dienen.

Deze zienswijze heeft geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

aanpassingen

aanpassingen

Toelichting

Paragraaf 4.14 Verkeer en parkeren is aangevuld met parkeerberekening en verkeersgeneratie

Bijlagen:

Bijlage 1; Stikstofrapport is vervangen door actueel rapport m.b.t. verkeersgegevens

Verbeelding

-

Planregels

In de bestemming Wonen is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het realiseren van groen

De parkeerregels in Artikel 11.2.2, 11.2.3 en 11.2. 4 zijn aangepast.

Bijlage 1: Beleidsregels parkeren is toegevoegd

Bijlage 2: inrichtingstekening is toegevoegd

49. Bewoner/Eigenaar, Vossenlaan 64, 6531 SN Nijmegen		
Datum indiening	Samenvatting zienswijzen	Reactie
22 april 2021	Inhoudelijk gelijk aan zienswijze nummer 36 Reclamanten beraden zich na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan op het al dan niet indienen van een planschadeclaim	Gelet op het feit dat de zienswijze inhoudelijk gelijk is aan zienswijze nummer 36, wordt voor de beantwoording verwezen naar zienswijze nummer 36. Voor zover reclamanten vinden dat hun woning als gevolg van het bestemmingsplan (nadat dat onherroepelijk is geworden) in waarde is gedaald, bestaat de mogelijkheid om een verzoek om tegemoetkoming in geleden planschade in te dienen.

Deze zienswijze heeft geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

aanpassingen

Toelichting

Paragraaf 4.14 Verkeer en parkeren is aangevuld met parkeerberekening en verkeersgeneratie

Bijlagen:

Bijlage 1; Stikstofrapport is vervangen door actueel rapport m.b.t. verkeersgegevens

Verbeelding

-

Planregels

In de bestemming Wonen is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het realiseren van groen

De parkeerregels in Artikel 11.2.2, 11.2.3 en 11.2. 4 zijn aangepast.

Bijlage 1: Beleidsregels parkeren is toegevoegd

Bijlage 2: inrichtingstekening is toegevoegd

50. Bewoner/Eigenaar, Vossenlaan 66, 6531 SN Nijmegen

Datum indiening	Samenvatting zienswijzen	Reactie
27 april 2021	Inhoudelijk gelijk aan zienswijze nummer 28	Gelet op het feit dat de zienswijze inhoudelijk gelijk is aan zienswijze nummer 28, wordt voor de beantwoording verwezen naar zienswijze nummer 28.

Deze zienswijze heeft geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

aanpassingen

Toelichting

Paragraaf 4.5 Luchtkwaliteit is aangepast, berekening NIBM is toegevoegd.

Paragraaf 4.12. NAP maat is toegevoegd aan onderdeel Molenbiotoop.

Paragraaf 4.14 Verkeer en parkeren is aangevuld met parkeerberekening en verkeersgeneratie

Bijlagen:

Bijlage 1; Stikstofrapport is vervangen door actueel rapport m.b.t. verkeersgegevens

Bijlage 12: Bezonnings-tekening is toegevoegd

Verbeelding

Bouwvlak Maatschappelijk is aangepast

Planregels

In de bestemming Wonen is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het realiseren van groen

De parkeerregels in Artikel 11.2.2, 11.2.3 en 11.2.4 zijn aangepast.

Bijlage 1: Beleidsregels parkeren is toegevoegd

Bijlage 2: inrichtingstekening is toegevoegd

Datum indiening	Samenvatting zienswijzen	Reactie
19 april 2021	1. Reclamant is voorstander bewoning met daarnaast maatschappelijke zorgfunctie 2. <i>Aantal woningen en bewoners;</i> groot aantal woningen geconcentreerd op relatief kleine locatie, past niet in bestaande woonomgeving 3. <i>Huur en koop;</i> - reclamant zou graag in de wijk koopappartement van min 100m2 willen betrekken waardoor een gezinswoning beschikbaar komt voor gezin; deze locatie valt af als doorstroomlocatie - voor kansrijke integratie huidige en nieuwe bewoners is nodig een combinatie grotere/kleinere appartementen en mix van koop/huur 4. <i>Verkeerstoename en parkeren;</i> - komst groot aantal bewoners enorme impact op verkeersveiligheid kinderen/ouderen in omliggende aan- en afvoerroutes van het wooncomplex - toename geluidsoverlast; daling luchtkwaliteit - geen verplicht gebruik parkeergarage/eigen terrein parkeren geregeld voor nieuwe bewoners/bezoekers/personeel; grote kans op enorme parkeeroverlast aangrenzende straten - parkeerruimte reeds beperkt door vele bezoekers gezondheidscentrum/apotheek/medewerkers Radboudziekenhuis	1. Dit betreft een positieve reactie. Op uw zorgpunten wordt onder punt 2 t/m 4 ingegaan. 2. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 4,6 en 7. 3. We zijn er voor alle doelgroepen. We zetten ons daarbij extra in voor de doelgroepen die hulp nodig hebben op de woningmarkt. Veel senioren uit de wijk Hazenkamp wonen momenteel in ééngezinswoningen, maar zouden graag door willen stromen naar een appartement in Hazenkamp. Dit plan draagt daar aan bij. 4. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 10, 11, 13 en 23.

Deze zienswijze heeft geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

aanpassingen

Toelichting

Paragraaf 4.5 Luchtkwaliteit is aangepast, berekening NIBM is toegevoegd.

Paragraaf 4.14 Verkeer en parkeren is aangevuld met parkeerberekening en verkeersgeneratie

Bijlagen:

Bijlage 1; Stikstofrapport is vervangen door actueel rapport m.b.t. verkeersgegevens

Verbeelding

-

Planregels

De parkeerregels in Artikel 11.2.2, 11.2.3 en 11.2.4 zijn aangepast.

Bijlage 1: Beleidsregels parkeren is toegevoegd

52. Zienswijzen ingediend door Duurzaam beheer Nijmegen, p/a Vossenlaan 34, 6531 SL Nijmegen		
Datum indiening	Samenvatting zienswijzen	Reactie
19 april 2021	Organisatie werkt o.a. in opdracht van bewoner/eigenaar historisch stadslandgoed 'Villa Leliëndaal', Hazenkampseweg 31 (doorloop Vossenlaan 32 en 30; voormalig terrein Quick Nijmegen) 1. <i>Algemeen</i>; aan verkoopovereenkomst en doorlopende verlenging liggen geen zorgvuldige (her)overwegingen ten grondslag (waarom onderwijsgebouw niet meer nodig; mogelijkheden moderne renovatie); plannen sinds 2014 niet of nauwelijks aangepast - beleid, inzichten en stand van techniek rechtvaardigen aanpassing (duurzaamheid, circulair bouwen, behoud leefbaarheid) - gedurende proces geen zorgvuldige heroverweging o.g.v. nieuwe maatschappelijke ontwikkelingen, veranderd beleid en gewijzigde inzichten - verzoek openbaar maken anterieure overeenkomst om inzicht te krijgen in financiële opzet en afspraken; verwijzing naar bevindingen Gemeentelijke Rekenkamer inzake niet transparante en willekeurige koop/verkoop vastgoed - Omgevingswet op gebied participatie bewoners/burgers serieus te nemen; zowel aan	1. Er is geen sprake van een verlenging van de koopovereenkomst. Alleen de mogelijkheid tot ontbinden (waar geen gebruik van hoeft te worden gemaakt) is uitgesteld naar een later datum. De gemeente is niet van mening dat de plannen sinds 2014 niet of nauwelijks zijn aangepast. Het eerste (in 2014?) gepresenteerde plan was veel massaler en alleen gericht op starters. Het nu voorliggende plan kent een veel lager volume, een aanzienlijk aantal eenheden voor beschut wonen, en twee woongebouwen met appartementen van verschillende grootte voor een brede doelgroep van starters tot ouderen. Hiermee is ingespeeld op de gewijzigde behoeften. Voor het onderdeel participatie verwijs ik u naar de beantwoording op de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) nummer 2.

	voorkant als tijdens planontwikkeling is hiervan geen sprake geweest; er hebben slechts -ontmoedigende-informatiebijeenkomsten plaatsgevonden 2. <i>Aantasting bestaande woon- en leefmilieu;</i> - t.a.v. bouwvolume en –oppervlakte: zie zienswijze Stichting Hart voor Hazenkamp; bovenmatig proportioneel; onvoldoende woningdifferentiatie t.b.v. goede doorstroom; verkoopopbrengst staat centraal - plannen lopen niet in pas met tuinstadstructuur van wijk Hazenkamp en de recente ontwikkelingen aldaar; geen rekening gehouden met inbreng vanuit wijk - veel bestaand groen gaat verloren; schaarse speelvoorzieningen verliezen aantrekkelijkheid (schaduwwerking/gebrek openheid) - geen sprake van sociaal-inclusief bouwen; toezeggingen over doorstroom uit wijk niet omgezet in intenties en waarborgen; geplande bebouwing ongeschikt voor ouderen en kwetsbare bewoners 3. <i>Verduurzaming van woningbouw en ander vastgoed;</i> - van duurzaam en circulair bouwen is geen sprake - voorliggende plannen lijken met duurzaamheid te breken, passen niet in positieve ontwikkeling op dit gebied in wijk - in plannen ontbreekt aanleg infrastructuur Duurzame Mobiliteit - in plannen geen aandacht voor gasloos bouwen 4. <i>Gevolgen voor omgeving;</i> geen onderzoek gedaan of maatregelen aangekondigd m.b.t.: - bodemkwaliteit; geen duidelijkheid over verontreiniging en gevolgen voor bv. grondwater - grondwaterpeil; waterbeheersing geen onderdeel van plannen; voorgestelde bebouwing aanslag op grondwaterpeil (zie: recente massale bomensterfte op stadslandschap Villa Leliëndaal; droogvallen waterput bij Villa Leliëndaal - stikstof; onderzoek naar uitstoot noodzakelijk bij fases bouwrijk maken, bouwen en toekomstig gebruik vastgoed; hierop adequate maatregelen te nemen	2. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) 3. Het punt over duurzaam en circulair bouwen is niet nader onderbouwd en we nemen dit punt er kennisgeving aan. Gasloos bouwen is een landelijke verplichting, die hoeft daarom niet in het bestemmingsplan opgenomen te worden. In het bestemmingsplan wordt voor mobiliteit met name de parkeernorm vastgelegd. 4. Uit het bodemonderzoek blijkt dat de grond op de locatie maximaal licht verontreinigd is. Het is niet aannemelijk dat er op grotere diepte sprake is van een zodanige verontreiniging die aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat. Als bijlage bij de toelichting zit een Aeriusberekening voor de stikstof en een flora en faunaonderzoek. het huidige bestemmingsplan staat een bouwhoogte van 15 meter toe. het thans voorliggende plan staat een maximale bouwhoogte van 12,5 meter toe. De stelling er windoverlast te verwachten is door neerwaartse luchtstromen wordt niet onderbouwd en gelet op het feit dat in alle windrichtingen er bestaande bebouwing aanwezig is, niet aannemelijk.
--	--	---

	- schaduwwerking; bestaande speelgelegenheid groot deel van dag in schaduw; gevolgen voor flora en fauna in stadslandgoed Villa Leliëndaal - bescherming wind (en weer); voorgestelde bouwblokken wijken af van bestaande; onderzoek/evaluatie naar luchtstromen van belang voor leefbaarheid, veiligheid (ook gezien in samenhang met schaduwwerking) - bescherming en ontwikkeling flora en fauna; gevolgen bouwkundige ingrepen slechts marginaal onderzocht; maatregelen bescherming vogelstand ontbreken; ontheffing uit 2014 t.a.v. vleermuizen is achterhaald	U heeft niet onderbouwd waarom het flora en faunaonderzoek niet voldoet. Dit rapport is opgesteld door een onafhankelijk gecertificeerd bureau. Op 2 december 2020 is ontheffing verleend door de Provincie voor het beschadigen of vernielen van voortplantings- of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis en laatvlieger en het opzettelijke verstoren van vleermuizen.
--	--	---

Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

53. Zienswijzen ingediend door bewoner/eigenaar Dasstraat 3, 6531 TA Nijmegen		
Datum indiening	Samenvatting zienswijzen	Reactie
20 april 2021	1. Reclamant ondersteunt volledig de zienswijze ingediend door de Stichting Hart voor Hazenkamp 2. <i>Algemeen</i>; reclamant ondersteunt planontwerp van 3 bouwlagen, keurt de 4^e bouwlaag af. 3. <i>Ruimtelijke opzet (2.3)</i>; - toegang tot parkeerruimte onder gebouwen B en C te smal voor zowel in/uitrit; onacceptabele toename verkeersdrukke Dasstraat/Vossenlaan, T-kruising wordt nóg onoverzichtelijker en volwaardig (niet te verhelpen door lokale verhoging) - bouwvlak gebouw A groter getekend dan op plankaart; reëel oppervlak hanteren ter voorkoming onacceptabele uitbreiding - gemeentelijk ambitie om te bouwen voor één- en tweepersoonshuishoudens (starters, senioren), maar	1. Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij u naar nummer 1. 2. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punten 2, 4 en 5. 3. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 6 en 14 .

	niet in deze massaliteit; aantal wooneenheden staat niet in verhouding tot het te bebouwen oppervlak én de context waarin de gebouwen worden geplaatst; 3 bouwlagen reëler 4. <i>Luchtkwaliteit (4.6)</i>; door toename verkeersbewegingen zal er wél sprake zijn van een belemmering van de luchtkwaliteit (nieuwe woningen in fijnstofzone > dan 20 $\mu\text{g}/\text{m}^3$); reden te meer om aantal woningen/woonlagen terug te brengen 5. <i>Ruimtelijke Veiligheid (4.7)</i>; hoe is blusvoorziening geregeld in parkeergarage, gelet op (opmars) elektrische auto's en laadvoorzieningen 6. <i>Bodem (4.9)</i>; gelet op geschiedenis terrein is deugdelijk onderzoek nodig dat verder gaat dan onderzochte diepte van slechts 2 meter. 7. <i>Cultuurhistorische structuren</i>; 3 woonlagen passen binnen de aanwezige cultuurhistorische structuur van woonhuizen met 2 woonlagen 8. <i>Verkeer en Parkeren (4.14)</i>; 'voorwaarde dat auto-intensiteit voldoende laag is'; gelet op aantal te realiseren parkeerplaatsen zal auto-intensiteit toenemen en leiden tot onveilige verkeerssituatie; ook dit reden om te kiezen voor 3 woonlagen	4. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 19 5. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 13 6. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 20 7. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 4 8. Voor ons antwoord op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van Stichting Hart voor Hazenkamp (nummer 1 van deze Zienswijzennota) punt 23
--	--	---

Deze zienswijze heeft geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

aanpassingen

Toelichting

Paragraaf 4.5 Luchtkwaliteit is aangepast, berekening NIBM is toegevoegd.

Paragraaf 4.12. NAP maat is toegevoegd aan onderdeel Molenbiotoop.

Paragraaf 4.14 Verkeer en parkeren is aangevuld met parkeerberekening en verkeersgeneratie

Bijlagen:

Bijlage 1; Stikstofrapport is vervangen door actueel rapport m.b.t. verkeersgegevens

Bijlage 12: Bezonningstekening is toegevoegd

Verbeelding

Bouwvlak Maatschappelijk is aangepast

Planregels

In de bestemming Wonen is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het realiseren van groen

De parkeerregels in Artikel 11.2.2, 11.2.3 en 11.2. 4 zijn aangepast.

Bijlage 1: Beleidsregels parkeren is toegevoegd

Bijlage 2: inrichtingstekening is toegevoegd