

UW REACTIES

OPENBAAR

OMGEVINGSDOSSIER

HAZENPARK

‘De wijze waarop omwonenden en andere belanghebbenden bij de planvorming van Hazenpark zijn betrokken en over de planvorming zijn geïnformeerd’.

Nijmegen, 10-5-2023

Aanleiding

Voor u ligt het omgevingsdossier van Hazenpark. In dit omgevingsdossier laat Van de Klok zien hoe omwonenden en andere belanghebbenden van Hazenpark bij de planvorming zijn betrokken en over de planvorming zijn geïnformeerd.

Het dossier start met een samenvatting van het participatieproces dat in februari 2022 is opgestart door Van de Klok, vlak voor aanvang van het vaststellen (april 2022) van het Ambitiedocument Herontwikkeling Alfa Laval¹ door de gemeente Nijmegen. In hoofdstuk 2 wordt antwoord gegeven op de vraag welke rol de omgeving en andere belanghebbenden hebben gekregen in het participatieproces van Hazenpark. Vervolgens is er een stakeholdersanalyse (hoofdstuk 3 & 4) uitgevoerd en wordt de aanpak en planning weergegeven welke fases het participatieproces heeft doorlopen (hoofdstuk 5). Aansluitend leest u hoe er informatie is opgehaald (hoofdstuk 6), wat de resultaten zijn en hoe het vervolgens ook in het plan is verwerkt (hoofdstuk 7).

Projectteam Hazenpark

¹ <https://nijmegen.bestuurlijkeinformatie.nl/Agenda/Document/c7092518-a34a-4347-a219-878183fa2001?documentId=77dc75a0-a3c8-4ecc-9ff0-1e015d33103e&agendatemplId=170d35d2-7fcd-4b2e-a67e-0d887c33cd72>

Inhoud

1. Samenvatting	4
2. Wat is participatie binnen Hazenpark?	6
3. Stakeholdersanalyse	7
3.1 Ontwikkellocatie	7
4. Klankbordgroep en 'brede' omgeving	8
5. Aanpak en planning	8
6. Omgevingsdialoog	9
6.1 Eerste bijeenkomst	9
6.2 Tweede bijeenkomst	9
6.3 Derde bijeenkomst	9
6.4 Vierde bijeenkomst	10
6.5 Digitale woonwensen enquête	11
6.6 Volgende bijeenkomsten	11
7. Resultaten & verwerking	12
<i>Bijlage 1 Verslag klankbordgroep bijeenkomst 10 mei '22</i>	<i>14</i>
<i>Bijlage 2 Presentatie klankbordgroep bijeenkomst 23 november '22</i>	<i>19</i>
<i>Bijlage 3 Resultaten woonwensen enquête december '22</i>	<i>23</i>

1. Samenvatting

Werkwijze

- **Wat?** On- en offline feedback ophalen in de omgeving om het plan Hazenpark te verbeteren.
- **Wie?** De directe omgeving van de ontwikkellocatie (300 huishoudens/ bedrijven). Tevens is er periodiek overleg geweest met 17 klankbordgroepleden.
- **Waarom?** Temperatuur meten, informeren en nieuwe ideeën ophalen om het plan te versterken + toetsing participatieaanpak
- **Hoe?** On- en offline o.b.v. 3 ontwikkelthema's: stedenbouwkundig ontwerp/landschappelijke inrichting, mobiliteit/parkeren/toegankelijkheid en duurzaamheid/groen/klimaat. Per thema is gevraagd wat men positief vindt, wat aandachtspunten zijn en welke ideeën men heeft om het plan te verbeteren.
- **Wanneer?** Online via een livestream op 16 februari 2022. Een inloopavond op 18 juli 2022 in het hoofdgebouw aan de Sint Hubertusstraat 10. Op 10 mei 2022 en 25 november 2022 met de leden van de klankbordgroep op het kantoor van Van de Klok. In december 2022 via een digitale woonwensen enquête.

Resultaten

Uit de gesprekken en digitale woonwensen enquête met de omwonenden en de klankbordgroepleden zijn de volgende aandachtspunten en ideeën naar voren gekomen:

Stedenbouwkundig ontwerp

- Woningen aan de Wezenlaan → De directe omgeving heeft aangegeven dat ze vanwege het naar voren komen van de woningen (t.o.v. de huidige kantoorpositie) graag woningen zagen in lijn met de huidige bebouwing. Dus geen 3-laagse bebouwing maar rijbebouwing met 2 lagen met kap.
- Vanuit de klankbordgroep kwam de wens om middeldure huurwoningen in appartementenvorm aan te bieden. Deze deelnemer gaf aan dat dit een behoefte is van de wat oudere bewoners van wijk Hazekamp. Deze wens komt niet terug in het plan. Deels omdat er reeds een groot gedeelte van de appartementen in de sociale huur gaat en deels omdat Van de Klok een voorkeur heeft voor grondgebonden woningen op deze locatie.

- In de enquête kon onder meer worden aangegeven naar welk woningtype de voorkeur uitgaat. Er blijkt een goed gespreide interesse te zijn: van rijwoningen tot twee-onder-een-kapwoningen en van appartementen tot levensloopbestendige woningen.

Mobiliteit/parkeren/toegankelijkheid

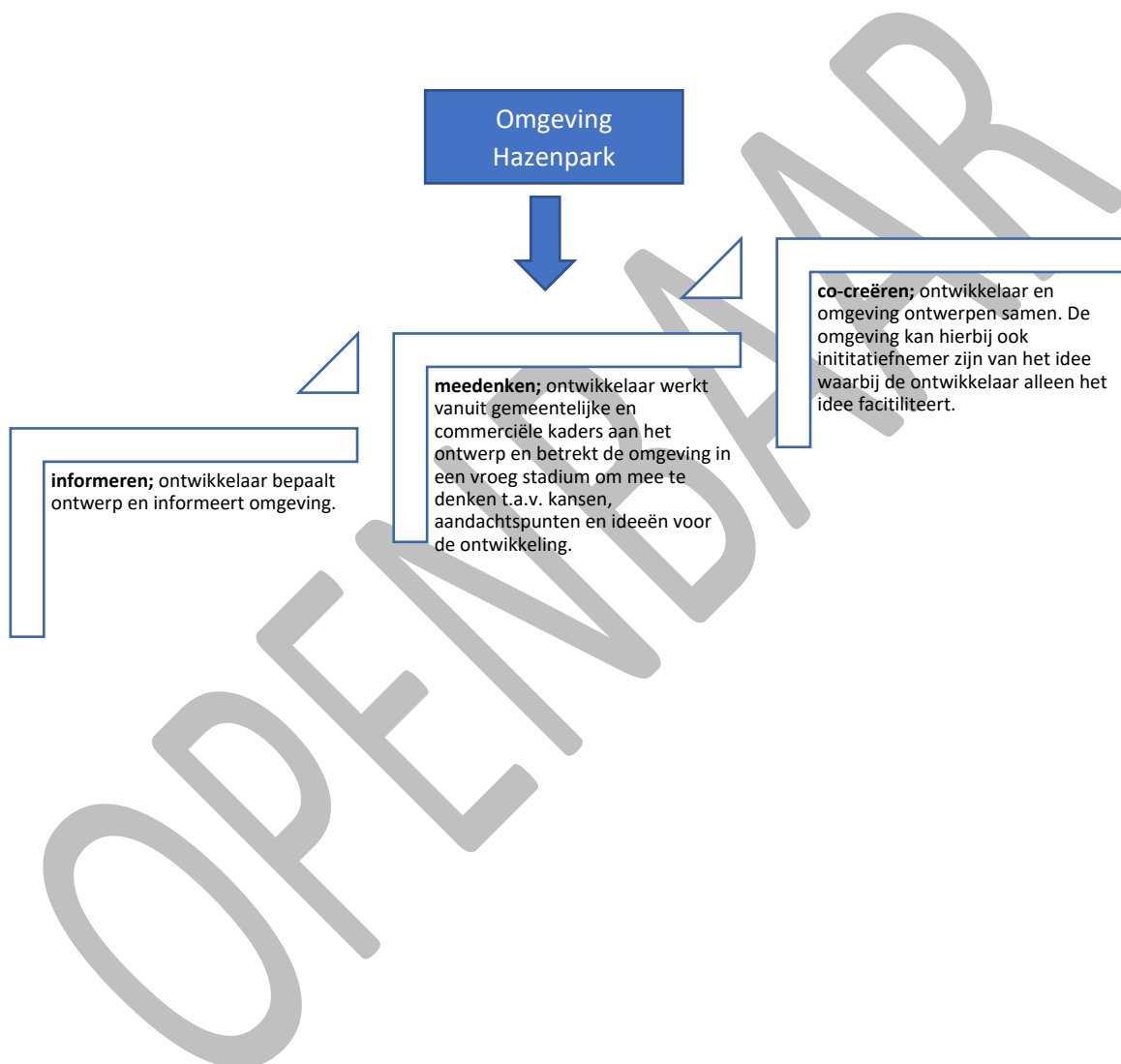
- Parkeerplaatsen; uit de afstemmingsmomenten is naar voren gekomen dat er voldoende parkeerplekken aanwezig dienen te zijn. In het plan is veel parkeren opgenomen. De commissie beeldkwaliteit heeft opmerkingen gemaakt over het grote aantal, maar deze zijn wel behouden.
- Ook is er behoefte vanuit de omgeving om het fietsgebruik of deelgebruik van de auto's te stimuleren. Over dit onderwerp moet nog afstemming plaatsvinden met de gemeente wat de mogelijkheden zijn.
- Mensen willen graag naar de Albert Heijn toelopen vanuit het nieuwe plangebied. Van de Klok gaat hierover in overleg met de AH wat de mogelijkheden zijn.

Duurzaamheid/groen/klimaat

- Ondanks dat het Goffertpark op loopafstand is, verzoeken veel omwonenden toch dat er veel groen in de nieuwe wijk komt. Er is hier al rekening mee gehouden en in de laatste planopzet is door het wegvallen van de patio's nog meer ruimte gekomen.
- Uit de digitale woonwensen enquête blijkt dat veel mensen een parkje voor ontmoeten en ontspanning een goede invulling vinden van het groengebied in de wijk. In de nieuwe wijk zal een centraal buurtparkje komen dat in eerste instantie bedoeld is voor de waterberging, maar ook straks gebruikt kan worden voor ontspanning en ontmoeting, met waarschijnlijk natuurlijke speelaanleidingen waar kinderen kunnen spelen. De verdere invulling hiervan wordt vormgegeven met de opgehaalde feedback tijdens de volgende inloopbijeenkomst (juni 2023).
- 'Duurzaamheid' en 'groen in de wijk' worden genoemd als belangrijke punten in de digitale woonwensen enquête. Bij Hazenpark is hier veel aandacht voor. We denken hierbij aan het toepassen van groendaken - voor afvoer van regenwater en als natuurlijke voedselbron voor dieren -, groene erfafscheidingen en nestgelegenheden voor dieren.

2. Wat is participatie binnen Hazenpark?

Het betrekken en informeren van omwonenden en andere belanghebbenden valt ook onder de noemer participatie. Het is een breed begrip wat op vele manieren kan worden opgevat, zoals de afbeelding hieronder ook laat zien. Bij Hazenpark kunnen omwonenden en andere belanghebbenden meedenken.



3. Stakeholdersanalyse

Om alle omwonenden en andere belanghebbenden van Hazenpark in kaart te brengen is er een stakeholdersanalyse uitgevoerd. Hierbij valt te denken aan omwonenden, gemeente, buurtvereniging en toekomstige bewoners.

3.1 Ontwikkellocatie

Aan het plan grenzende bewoners en de Albert Heijn. Zij zullen direct te maken hebben met de ontwikkeling van het plan. Ze worden actief betrokken om mee te denken met de ontwikkeling. De Albert Heijn is ook direct betrokken.

Op de onderstaande plankaart is te zien welke adressen zijn betrokken. Het gaat om ongeveer 300 huishoudens/bedrijven.



4. Klankbordgroep en 'brede' omgeving

Bij Hazenpark is de participatie opgepakt door dialoog met:

- de klankbordgroep (leden zijn een afspiegeling van de directe omgeving van Hazenpark);
- en breed richting bewoners/organisaties rondom het ontwikkelterrein.

Tijdens de 1^e omgevingsdialoog is iedereen met interesse gevraagd om zich aan te melden bij de Klankbordgroep. Hierop zijn uiteindelijk 20 aanmeldingen binnengekomen en in de loop van het jaar nog 2 extra. Totaal aantal leden bedraagt nu 22. Omdat we uit ervaring weten dat niet iedereen altijd gelijktijdig beschikbaar is voor overleg, hebben we de grootte van deze groep behouden.

5. Aanpak en planning

In het onderstaande schema zijn de participatiemomenten met omgeving opgenomen. Ook is hier een koppeling gemaakt met de gemeentelijke procedure, zodat te zien is waar er in het proces informatie wordt opgehaald en weer wordt teruggekoppeld.



6. Omgevingsdialoog

Om alle direct omwonenden en andere belanghebbenden van Hazenpark mee te laten denken met de ontwikkeling zijn er verschillende meedenkmomenten georganiseerd. Zowel in digitale vorm als fysiek. Hieronder volgt een samenvatting van de verschillende momenten waarbij regelmatig wordt verwezen naar de bijlage voor de verslaglegging.

6.1 Eerste bijeenkomst

Op 16 februari '22 is de omgeving uitgenodigd (+/- 300 omwonenden/bedrijven) voor een eerste bijeenkomst. I.v.m. Covid-19 is er gekozen om dit in digitale vorm te organiseren. Een groot aantal geïnteresseerden (+/- 150) volgden live via een YouTube-stream² de laatste ontwikkelingen. Via de chatfunctie konden kijkers vragen stellen die direct werden beantwoord. Tijdens deze bijeenkomst werd er meer verteld over het plan Hazenpark, werd er een vooruitblik gegeven op de planning en werd de oproep gedaan om aan te melden voor de klankbordgroep.

6.2 Tweede bijeenkomst

Op 10 mei '22 is er een bijeenkomst geweest met de klankbordgroep (17 leden), waarbij hun rol werd toegelicht en werd er bijgepraat over het vaststellen (april '22) van het Ambitiedocument Herontwikkeling Alfa Laval³. Op deze avond is ook besproken op welke ontwerpthema's de klankbordgroep en buurtbewoners invloeden zouden kunnen hebben. Zie bijlage 1 voor het verslag van dit overleg.

6.3 Derde bijeenkomst

Nadat tussentijds de ruimtelijke kaders met gemeente verder zijn onderzocht en o.a. zijn afgestemd met commissie beeldkwaliteit, is er op 18 juli '22 een inloopavond georganiseerd waar buurtbewoners binnen konden lopen voor informatie over het plan. Er zijn ongeveer 300 huishoudens/ bedrijven uit de directe omgeving uitgenodigd. Het was een interactieve avond waar de buurtbewoners d.m.v. post-its hun aandachtspunten & ideeën over een aantal ontwerpthema's konden achterlaten. Uiteindelijk hebben ongeveer 75 mensen de avond bezocht en ongeveer 50

² Terugkijken van de livestream kan met de volgende link <https://www.youtube.com/watch?v=E8r-1Ph-2LI>

³ <https://nijmegen.bestuurlijkeinformatie.nl/Agenda/Document/c7092518-a34a-4347-a219-878183fa2001?documentId=77dc75a0-a3c8-4ecc-9ff0-1e015d33103e&agendatemplId=170d35d2-7fcd-4b2e-a67e-0d887c33cd72>

post-its achtergelaten om het plan te verbeteren. Deze feedback⁴ is verzameld op het de onderstaande panelen en een vraag & antwoordpagina⁵ op 25 juli '22 digitaal⁶ teruggekoppeld naar de omgeving. De panelen groter bekijken, gaat via de link⁷ onderaan deze pagina.



6.4 Vierde bijeenkomst

Op 23 november '22 is er wederom een klankbordgroep bijeenkomst gehouden, waarbij er een update is gegeven van de laatste ontwikkelingen en afgestemd over enkele inhoudelijke ontwikkelpunten. Zie bijlage 2 voor de presentatie van deze avond.

⁴ Alles wat meer dan 1 keer is achtergelaten op een post-it is terug te vinden op het reactiepaneel.

⁵ <https://www.hazenpark.nl/vraag-en-antwoord/>

⁶ <https://www.hazenpark.nl/nieuws/geslaagde-inloopavond-hazenpark/>

⁷ <https://www.hazenpark.nl/media/10201/hazenpark-themapanelen-incl-input.pdf>

6.5 Digitale woonwensen enquête

Om meer gevoel te krijgen waar omwonenden, maar ook toekomstige bewoners, behoeften aan hebben bij de verdere uitwerking van het plan, is er een digitale enquête gehouden. 132 mensen hebben meegedaan. In januari '22 zijn deze resultaten digitaal teruggekoppeld⁸ via de digitale nieuwsbrief en op de website van www.hazenpark.nl.

6.6 Volgende bijeenkomsten

Het plan heeft enige vertraging opgelopen omdat er vanuit het beeldkwaliteitsteam (Cie BK) van de gemeente geen akkoord werd gegeven op het schetsontwerp van het stedenbouwkundige plan. Specifiek betrof dit de opmerking op de patiowoningen in het binnengebied en het verbreden van de toegang tot de wijk, waarbij een 'woonstraatje' gemaakt moest worden. Hierdoor is het participatieproces enkele maanden stil komen te liggen. De inschrijvers zijn wel geïnformeerd middels een mail in januari.

Inmiddels is Cie BK akkoord en kan het participatieproces worden voortgezet. In juni '23 en dec '23 zijn er nog twee, grote inloopbijeenkomsten gepland voor de omgeving. In juni '23 wordt de vervolgslog op het ontwerp uitgelegd waar omwonenden kunnen zien welke aandachtspunten en ideeën zijn verwerkt die zijn opgehaald tijdens de bijeenkomst in juli '22. Ook kunnen mensen dan opnieuw meedenken over o.a. de inrichting van het groene binnengebied. In december 2023 is het definitieve stedenbouwkundige ontwerp gereed als het bestemmingsplan wordt vastgesteld door de gemeenteraad van Nijmegen. Ook dan wordt het plan in samenwerking met de gemeente Nijmegen nogmaals gepresenteerd aan de omgeving.

De klankbordgroep zal nog betrokken worden voor aanvang van deze twee grote inloopmomenten.

⁸ <https://www.hazenpark.nl/nieuws/actuele-status-en-uitkomsten-enqu%C3%AAt/>

7. Resultaten & verwerking

Uit de gesprekken en digitale woonwensen enquête met de omwonenden en de klankbordgroepleden zijn de onderstaande aandachtspunten en ideeën naar voren gekomen. Tijdens de inloopbijeenkomst in juni '23 wordt aan de omgeving uitgelegd hoe/waarom het bovenstaande wel/niet een plek heeft gekregen in het plan.

Stedenbouwkundig ontwerp

- Woningen aan de Wezenlaan → De directe omgeving heeft aangegeven dat ze vanwege het naar voren komen van de woningen (t.o.v. de huidige kantoorpositie) graag woningen zagen in lijn met de huidige bebouwing. Dus geen 3-laagse bebouwing maar rijbebouwing met 2 lagen met kap.
- Vanuit de klankbordgroep kwam de wens om middeldure huurwoningen in appartementenvorm aan te bieden. Deze deelnemer gaf aan dat dit een behoefte is van de wat oudere bewoners van wijk Hazekamp. Deze wens komt niet terug in het plan. Deels omdat er reeds een groot gedeelte van de appartementen in de sociale huur gaat en deels omdat Van de Klok een voorkeur heeft voor grondgebonden woningen op deze locatie.
- In de enquête kon onder meer worden aangegeven naar welk woningtype de voorkeur uitgaat. Er blijkt een goed gespreide interesse te zijn: van rijwoningen tot twee-onder-een-kapwoningen en van appartementen tot levensloopbestendige woningen.

Mobiliteit/parkeren/toegankelijkheid

- Parkeerplaatsen; uit de afstemmingsmomenten is naar voren gekomen dat er voldoende parkeerplekken aanwezig dienen te zijn. In het plangebied wordt ruimschoots in aantal parkeerplaatsen voorzien cf. nota parkeren van de gemeente Nijmegen.
- Ook is er behoefte vanuit de omgeving om het fietsgebruik of deelgebruik van de auto's te stimuleren. Over dit onderwerp moet nog afstemming plaatsvinden met de gemeente wat de mogelijkheden zijn.
- Mensen willen graag naar de Albert Heijn toelopen vanuit het nieuwe plangebied. Van de Klok gaat hierover in overleg met de AH wat de mogelijkheden zijn.

Duurzaamheid/groen/klimaat

- Ondanks dat het Goffertpark op loopafstand is, verzoeken veel omwonenden toch dat er veel groen in de nieuwe wijk komt. Er is hier al rekening mee gehouden en in de laatste planopzet is door het wegvallen van de patio's nog meer ruimte gekomen.
- Uit de digitale woonwensen enquête blijkt dat veel mensen een parkje voor ontmoeten en ontspanning een goede invulling vinden van het groengebied in de wijk. In de nieuwe wijk zal een centraal buurtparkje komen dat in eerste instantie bedoeld is voor de waterberging, maar ook straks gebruikt kan worden voor ontspanning en ontmoeting, met waarschijnlijk natuurlijke speelaanleidingen waar kinderen kunnen spelen. De verdere invulling hiervan wordt vormgegeven met de opgehaalde feedback tijdens de volgende inloopbijeenkomst (juni 2023).
- 'Duurzaamheid' en 'groen in de wijk' worden genoemd als belangrijke punten in de digitale woonwensen enquête. Bij Hazenpark is hier veel aandacht voor. We denken hierbij aan het toepassen van groendaken - voor afvoer van regenwater en als natuurlijke voedselbron voor dieren -, groene erfafscheidingen en nestgelegenheden voor dieren.

Bijlage 1 Verslag klankbordgroep bijeenkomst 10 mei '22

Bijeenkomst klankbordgroep | 10-05-2022

Hazenpark Nijmegen

Aanwezig:	KlokGroep	KlokGroep	KlokGroep
Afwezig:			

1. Bespreekpunten en actiepunten na vaststelling ambitiedocument	
1	Intro aftrap Op 16 februari heeft KlokGroep (hierna KG) een informatiebijeenkomst gehouden over de toekomstige ontwikkeling van Hazenpark. In deze bijeenkomst is er aangegeven dat we een klankbordgroep gaan opzetten om (direct) betrokkenen mee te laten denken in het proces en om de voortgang van het proces te delen. De bijeenkomst is terug te kijken via deze link: https://www.youtube.com/watch?v=E8r-1Ph-2LI (de video begint na 10 minuten). Er hebben zich in totaal 17 mensen aangemeld voor de klankbordgroep. Van deze groep zijn 7 vanmiddag aanwezig. We hebben jullie uitgenodigd, omdat jullie je hebben aangemeld voor de klankbordgroep t.b.v. de ontwikkeling van Hazenpark te Nijmegen. Mieke laat de agenda zien van vandaag. De volgende onderwerpen worden besproken: - Kennismaking klankbordgroep - Doel van deze bijeenkomst - Toelichting op het Ambitiedocument - Toelichting proces stappen - Communicatie
2	<u>Kennismaking klankbordgroep</u> Voorafgaand hebben alle deelnemers de adressenlijst (naam, adres en email) ingevuld, zodat we o.a. deze verslaggeving kunnen delen. Alle aanwezige deelnemers zijn akkoord met het delen van deze gegevens aan elkaar. Het voorstelrondje start bij KG. Projectteam KlokGroep is als volgt: → KlokGroep → bij KlokGroep → bij KlokGroep

	Voorstelronde klankbordgroep: 1. Bewoner aan de Wezenlaan. 2. Bewoner aan de Hindestraat. 3. Bewoonster aan de Wezenlaan. 4. Bewoner aan de Tijgerstraat. 5. Bewoonster aan de Wezenlaan. 6. Bewoner Wezenlaan. 7. Bewoonster aan de Wezenlaan. De klankbordgroep wordt geconsulteerd voor het project Hazenpark. In de regel gebeurt dit voordat we naar de omgeving communiceren. De klankbordgroep kan dan aangeven hoe ze tegen bepaalde zaken aankijken. Het is niet de bedoeling om meer informatie te geven dan dat de omgeving krijgt. Ook zal de reactie van de gehele omgeving meegewogen worden in de keuzes voor het project.
3	<u>Toelichting ambitiedocument</u> Een aantal jaren geleden is KG eigenaar geworden van de locatie van voorheen Smit / Alfa Laval. Op 19 april 2022 heeft het college het ambitiedocument vastgesteld. Niet iedereen uit de klankbordgroep is op de hoogte van het ambitiedocument. Dit document is gepubliceerd op de website van de gemeente: https://nijmegen.bestuurlijkeinformatie.nl/Document/View/77dc75a0-a3c8-4ecc-9ff0-1e015d33103e ■■■■ geeft toelichting op het ambitiedocument. Het ambitiedocument is door de gemeente Nijmegen opgesteld met een aantal thema's en uitgangspunten. Allereerst wordt de historie van de wijk besproken. Vanuit de historie is een eerste opzet gemaakt betreft de stedenbouwkundige opzet. Daarnaast worden verschillende thema's zoals mobiliteit, duurzaamheid, circulariteit etc. besproken. <u>Bestemmingsplan</u> ■■■■ geeft uitleg over het bestemmingsplan en de huidige bestemmingen van de locatie. Klankbordgroep geeft aan dat in het noordwestelijk deel van het plan de bestemming zorg/wonen heeft. <i>Bij controle van het bestemmingsplan geeft het vigerende b'plan hier een enkel-bestemming Bedrijf aan.</i> <u>Nijmeegse ambities</u> Nijmegen heeft in hun omgevingsvisie enkele opgaven centraal staan en hiervoor integrale oplossingen bedacht. Bij de ontwikkeling van Hazenpark zal KG bijdragen aan deze uitgangspunten, zodat deze aansluit op de Nijmeegse omgevingsvisie. <u>Ontsluiting via St. Hubertusstraat</u> Klankbordgroep geeft aan dat tijdens de bestemmingsplanprocedure voor AH afspraken zijn gemaakt om de doorsteek naar de Groenestraat niet te gebruiken, behalve dan voor calamiteiten. Er is echter in klankbordgroep geen bezwaar om deze mogelijkheid wel te maken, buiten dat de verwachting is dat de toerit tijdens piekmoment bijna niet mogelijk is. KG heeft de genoemde afspraken overigens niet terug kunnen vinden en zal verder met gemeente afstemmen. Klankbord geeft daarbij aan dat er behoorlijk wat verkeersbeweging is op de Wezenlaan en vraagt zich af wat de nieuwe woonwijk voor eventueel extra verkeer op deze weg betekent. <u>Parkeerbeleid</u> De gemeente heeft een parkeernota dat in het ambitiedocument is opgenomen. Er komt ook ruim parkeren voor de woningen aan de binnenzijde van het plangebied.

Reacties klankbordgroep

Op dit moment zorgt o.a. de Hobbywerkplaats van de gemeente Nijmegen voor parkeerdruk overdag gecentreerd nabij de Hobbywerkplaats. Verder geeft de klankbordgroep aan dat er al parkeerdruk in deze wijk is wordt ervaren. KG zal dit bespreken met de gemeente Nijmegen.

Vanuit de klankbordgroep wordt de wens uitgesproken om de parkeerplekken fraaier te maken d.m.v. groen, hagen of verschillende kleuren bestrating, zodat het niet één betonnen uitstraling heeft.

Woningbouwprogramma

Op dit moment is het nog niet vastgelegd hoeveel woningen er gaan komen binnen Hazenpark. Wel is in de ambitie opgenomen dat er 65% betaalbare woningen en 35% sociale woningen komen. Deze zijn thans voorzien in de vorm van beschermd en beschut wonen, zie hierna.

Zorggebouw

Er wordt gesproken over een zorgcomplex met ca 60 eenheden dat zal bestaan uit sociale huur ouderen met een zorgbehoefte. Verder zullen er appartementen worden gerealiseerd voor 'wonen met een plus', waar bewoners hun zorg kunnen inkopen.

Het gebouw zal uitkijken op het groen richting de entree van het plan. KG kan nog geen uitspraken doen over de voorwaarden etc. om in aanmerking te komen voor een appartement in het zorgcomplex. KG gaat hier niet over en zijn daarnaast nog in een te vroeg stadium om hier uitspraken over te doen. Wij ontwikkelen het gebouw voor Talis.

Stedenbouwkundige opzet

Op pagina 18/19 van het ambitiedocument is de eerste stedenbouwkundige opzet opgenomen. PdK geeft toelichting op deze opzet, de ambities en verschillende bouwhoogtes binnen het plan.

Reacties klankbordgroep

Begrip voor industriële look, maar in de huidige situatie staan de panden 10 meter van de erfgrans. De hobbywerkplek staat iets naar boven. Op de kaart lijkt alles op één lijn te worden gezet. De vraag is of dit niet wat massaal wordt.

Reactie klankbordgroep > De bomen die zijn ingetekend, zijn dat bestaande bomen of nieuwe?

Reactie KG > Het gebied zal straks voorzien worden van nieuwe bomen, positie e.d. nader te bepalen

Reactie klankbordgroep > Gaat de industriële bouw gesloopt worden?

Reactie KG > De huidige gebouwen zijn niet te behouden en zullen worden gesloopt. Daarbij wordt gekeken of er kan worden bijgedragen aan de circulaire ambities van KlokGroep.

Reactie klankbordgroep > Zouden er appartementen kunnen komen aan de zijde van de St. Hubertusstraat zodat meer mensen kunnen worden voorzien van een woning?

Reactie KG > Wij zien behoefte aan 3- tot 4-laagse woningen op deze plek. Op het moment dat er meer woningen komen, moeten er ook meer parkeerplekken bij.

Reactie KG > 65% van de woningen in dit plan is betaalbaar. Er is hier ook een enorme behoefte aan grotere woningen met meer ruimte op de verdieping. Door de Corona crisis zien we ook bijvoorbeeld dat de behoefte er is om een extra thuiswerkplek, een studeerkamer en extra slaapkamers te hebben.

Reactie klankbordgroep > Het realiseren een woning van bijvoorbeeld 5 meter breed en 4 verdiepingen geeft je de luxe om elke verdieping een functie te geven zoals jij het wilt.

Reactie klankbordgroep > Hoe worden de woningen straks verkocht? In de bestaande markt is het nu normaal om € 50.000- €80.000 te moeten overbieden om in aanmerking te kunnen komen aan een woning.

Reactie KG > Wij hebben een belang dat de woningen met een bepaalde snelheid worden verkocht en stellen de prijzen daarom vaak vast van te voren.

Reactie Klankbordgroep > Is er iets bekend over hoe er wordt omgegaan met de achterom bij de calamiteitenweg naast de Albert Heijn.

Reactie KG > Er is nog niks over bekend nu.

Waterhuishoudkundig plan

De gemeente heeft verschillende simulaties gedraaid en daar is geconstateerd dat er een waterhuishoudkundig druk kan ontstaan op de Dobbelmanweg en St. Hubertusstraat. De gemeente wil wateroverlast voorkomen en heeft KG geadviseerd om bij de uitwerking van het plan hier rekening mee te houden.

KG geeft aan dat reeds eerste onderzoeken en berekeningen zijn gemaakt voor het plangebied van Hazenpark. Het plangebied ligt hoger dan de aanliggende straten (behalve de Groenestraat). Doordat het plangebied veelal uit zandgronden bestaat en de grondwaterstand laag ligt, is de grondwaterstand laag. Het regenwater is hierdoor relatief goed af te voeren.

Klankbordgroep geeft aan géén wateroverlast te ervaren en zelfs droogte ervaart. De ingang van de St. Hubertusstraat ligt wel het diepst.

Thema's

KG vraagt aan klankbordgroep in welke thema's ze graag invloed op willen hebben. Dit zullen vaste onderwerpen zijn die we dan tijdens de bijeenkomsten bespreken. Er zijn een aantal onderwerpen waar we géén invloed op kunnen uitoefenen zoals doelgroep, prijsklasse, woonbestemming en de stedenbouwkundige opzet.

Klankbordgroep geeft de volgende thema's aan:

- (Deel)mobiliteit;
- Toegankelijkheid;
- Groen in de wijk;
- Parkeren St. Hubertusstraat.

Planning

We gaan op korte termijn, verwacht komende maand, naar de commissie Beeldkwaliteit om onze plannen toe te lichten. Voor ons is dit een ijkmoment om te weten of we op de goede weg zitten.

De verwachting is dat de gemeente eind november een verzoek gaat indienen tot wijziging van het huidige bestemmingsplan. De gemeente zal het nieuwe bestemmingsplan coördineren en schrijven. KG verwacht mits alles loopt conform planning in 2024 te kunnen starten met de bouw en de oplevering in 2025 gaat plaatsvinden. Aan deze data kunnen geen rechten worden ontleend.

Klankbordgroep en de buurt worden op de hoogte gesteld als het ontwerpbestemmingsplan ter inzage ligt. Dit zal door middel van de omgevingsdialogen gebeuren.

Reactie klankbordgroep > Hebben wij invloed op het stukje van het bestemmingsplan?

Reactie KG > Formeel gezien hebben jullie op dit moment geen inspraakmogelijkheid. Wel vinden wij het belangrijk om rekening te houden, waar mogelijk, met jullie visie op de wijk. Tijdens de omgevingsdialoog halen wij deze informatie op. Formeel zijn er straks 2 momenten waar jullie wel

	invloed op kunnen uitoefenen en dat is op het moment dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage ligt en op het moment dat het bestemmingsplan is vastgesteld.
4	<u>Toelichting proces stappen</u> Op pagina 26/27 van het ambitiedocument is het participatieprocesplan opgenomen. Op deze planning is te zien hoe het proces er ongeveer uit komt te zien. Afhankelijk van de voortgang kunnen de omgevingsdialogen meer of minder zijn. Klankbordgroep zal zoveel als mogelijk worden betrokken voorafgaand aan omgevingsdialoog.
5	<u>Communicatie</u> ■ is de contactpersoon voor de klankbordgroep. Zij is per mail bereikbaar Via het voor jullie bekende mailadres. Streven is om over ca. 1,5-2 maanden ongeveer weer een bijeenkomst te organiseren. Wens van klankbordgroep is om de volgende bijeenkomst op een later tijdstip in de avond en in de wijk te houden.

OPENBAAR

Bijlage 2 Presentatie klankbordgroep bijeenkomst 23 november '22

OPENBAAR



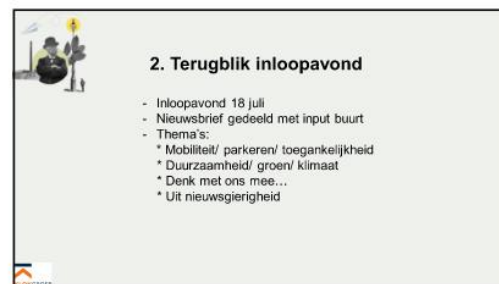
1



2



3



4



5



6



Denk met ons mee...

020 673 1111

Waarom zou ik denken met u mee?

Waarom zou ik denken met u mee? Omdat u altijd met de juiste kennis en ervaring bent als u denken met ons mee doet. Want u bent een ervaren adviseur en weet wat u wilt bereiken. En u wilt het ook graag doen. En u wilt het ook graag doen. En u wilt het ook graag doen.

Waarom zou ik denken met u mee?

Waarom zou ik denken met u mee?

Waarom zou ik denken met u mee?

Waarom zou ik denken met u mee? Omdat u altijd met de juiste kennis en ervaring bent als u denken met ons mee doet. Want u bent een ervaren adviseur en weet wat u wilt bereiken. En u wilt het ook graag doen. En u wilt het ook graag doen. En u wilt het ook graag doen.

Waarom zou ik denken met u mee?

Waarom zou ik denken met u mee?

Waarom zou ik denken met u mee?

7



Uit nieuwsgierigheid

- Vraag naar seniorenwoningen
- Vraag naar zorg
- Hoogteverschil

Vraagstuk	Conclusies/antwoord
Seniorenwoningen Wat is de huidige situatie op het gebied van seniorenwoningen in de gemeente? Wat is de toekomstige behoefte aan seniorenwoningen? Wat is de huidige situatie op het gebied van seniorenwoningen in de gemeente? Wat is de toekomstige behoefte aan seniorenwoningen?	De huidige situatie is dat er in de gemeente geen seniorenwoningen zijn. De toekomstige behoefte aan seniorenwoningen is groot. De gemeente wil graag seniorenwoningen bouwen. De gemeente wil graag seniorenwoningen bouwen.
Zorg Wat is de huidige situatie op het gebied van zorg in de gemeente? Wat is de toekomstige behoefte aan zorg in de gemeente? Wat is de huidige situatie op het gebied van zorg in de gemeente? Wat is de toekomstige behoefte aan zorg in de gemeente?	De huidige situatie is dat er in de gemeente geen zorg is. De toekomstige behoefte aan zorg is groot. De gemeente wil graag zorg bouwen. De gemeente wil graag zorg bouwen.
Hoogteverschil Wat is de huidige situatie op het gebied van hoogteverschil in de gemeente? Wat is de toekomstige behoefte aan hoogteverschil in de gemeente? Wat is de huidige situatie op het gebied van hoogteverschil in de gemeente? Wat is de toekomstige behoefte aan hoogteverschil in de gemeente?	De huidige situatie is dat er in de gemeente geen hoogteverschil is. De toekomstige behoefte aan hoogteverschil is groot. De gemeente wil graag hoogteverschil bouwen. De gemeente wil graag hoogteverschil bouwen.

8

Uit nieuwsgierigheid

9

3. Commissie Ruimtelijk Kwaliteit

- Update concept stedenbouw en landschap
- Begin november positieve bijeenkomst Cie BK
- Afronden Beeldkwaliteit

10

Nieuwe concept situatie

A detailed architectural site plan of a residential development. The plan shows a central area with several buildings, surrounded by green spaces, trees, and pedestrian paths. The layout is organized into blocks, with a central open space. The drawing is in a sketchy, hand-drawn style with green for vegetation and grey/brown for buildings and paths.

11

Referentiebeelden



12



4. Planning*

September '22 – Januari '23
Vaststellen kaders

Begin 2023
Opstarten proces bestemmingsplan

Medio 2023
Vaststelling bestemmingsplan door de Raad

Eind 2024
start Verkoop

Medio 2024
Start sloopwerkzaamheden en bouwrijp maken

Begin 2025
Verwachte start bouw



13



BEDANKT!



14

Bijlage 3 Resultaten woonwensen enquête december '22

OPENBAAR



Hazenpark

Aanvullende vragen 4

Rapportage gegenereerd op: 06-01-2023
Afkomstig uit: Nieuwbouw Nederland Dashboard



Vraagstelling(1/13)

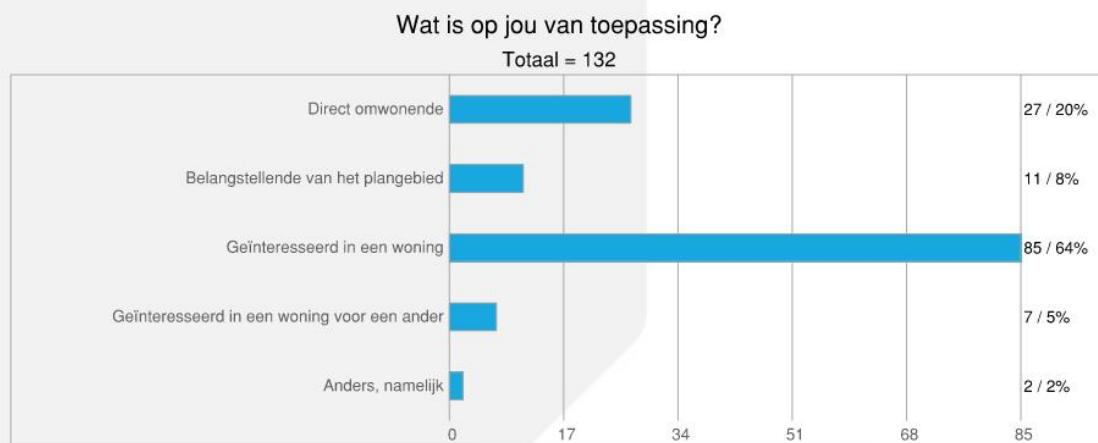
Wat is op jou van toepassing?

Antwoordtype: Enkele keuze | Niet verplicht

Voorbeeld: -Antwoord [Label]

- Direct omwonende van het plangebied [Direct omwonende]
- Belangstellende van het plangebied (woonachtig in de omgeving) [Belangstellende van het plangebied]
- Geïnteresseerd in een woning voor mezelf [Geïnteresseerd in een woning]
- Geïnteresseerd in een woning voor een ander [Geïnteresseerd in een woning voor een ander]
- Anders, namelijk [Anders, namelijk] (Zie bijlage)

Resultaten





Vraagstelling(2/13)

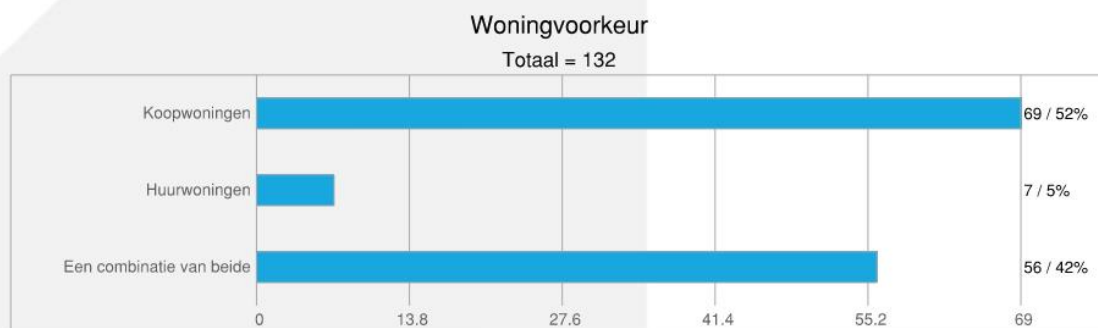
Welk type woningen zie jij het liefste in dit plangebied komen?

Antwoordtype: Enkele keuze | Niet verplicht

Voorbeeld: -Antwoord [Label]

- Koopwoningen [Koopwoningen]
- Huurwoningen [Huurwoningen]
- Een combinatie van beide [Een combinatie van beide]

Resultaten





Vraagstelling(3/13)

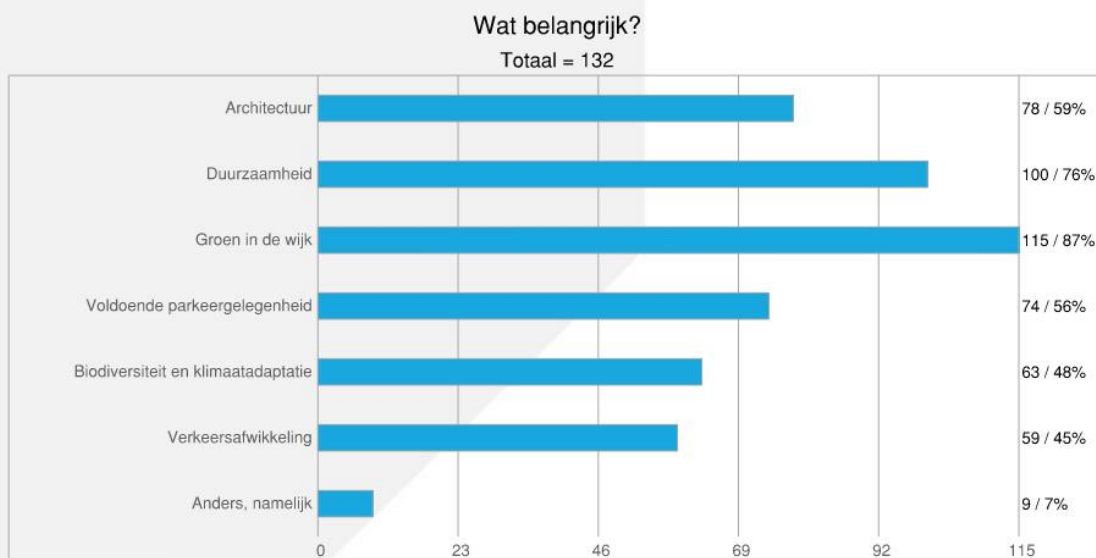
Geef aan wat je belangrijk vindt waar wij rekening mee moeten houden (meerdere antwoorden mogelijk):

Antwoordtype: Meer keuze | Niet verplicht

Voorbeeld: -Antwoord [Label]

- Architectuur van de wijk (passend bij omgeving) [Architectuur]
- Duurzaamheid [Duurzaamheid]
- Groen in de wijk [Groen in de wijk]
- Voldoende parkeergelegenheid [Voldoende parkeergelegenheid]
- Biodiversiteit en klimaatadaptatie [Biodiversiteit en klimaatadaptatie]
- Verkeersafwikkeling [Verkeersafwikkeling]
- Anders, namelijk [Anders, namelijk] (Zie bijlage)

Resultaten





Vraagstelling(4/13)

Ben je op zoek naar een woning?

Antwoordtype: Enkele keuze / Niet verplicht

Voorbeeld: -Antwoord [Label]

- Ja (enquête gaat verder zodat jij je woonwensen kunt aangeven) [Ja]
- Nee (einde van de enquête) [Nee]

Resultaten





Vraagstelling(5/13)

Naar welk type woning gaat jouw voorkeur uit?

Antwoordtype: Enkele keuze | Niet verplicht

Deze vraag is alleen beantwoord indien iemand heeft aangegeven:

- "Ja (enquête gaat verder zodat jij je woonwensen kunt aangeven)" bij vraag "Ben je op zoek naar een woning?"

Voorbeeld: -Antwoord [Label]

- Tussenwoning [Tussenwoning]
- Hoekwoning [Hoekwoning]
- Twee-onder-een-kapwoning [Twee-onder-een-kapwoning]
- Vrijstaande woning [Vrijstaande woning]
- Levensloopbestendige woning [Levensloopbestendige woning]
- Appartement [Appartement]

Resultaten





Vraagstelling(6/13)

In welke prijsklasse zoek je een woning?

Antwoordtype: Enkele keuze | Niet verplicht

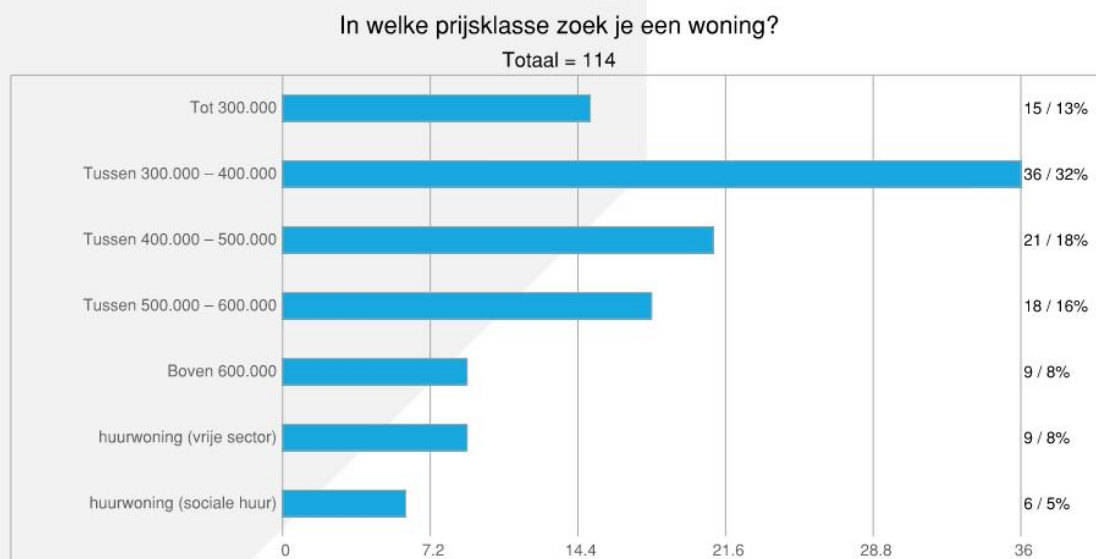
Deze vraag is alleen beantwoord indien iemand heeft aangegeven:

- "Ja (enquete gaat verder zodat jij je woonwensen kunt aangeven)" bij vraag "Ben je op zoek naar een woning?"

Voorbeeld: -Antwoord [Label]

- Tot 300.000 euro [Tot 300.000]
- Tussen 300.000 – 400.000 euro [Tussen 300.000 – 400.000]
- Tussen 400.000 – 500.000 euro [Tussen 400.000 – 500.000]
- Tussen 500.000 – 600.000 euro [Tussen 500.000 – 600.000]
- Boven 600.000 euro [Boven 600.000]
- Ik zoek een huurwoning (vrije sector) [huurwoning (vrije sector)]
- Ik zoek een huurwoning (sociale huur) [huurwoning (sociale huur)]

Resultaten





Vraagstelling(7/13)

Welke aspecten vind jij van belang bij een nieuwe woning (meerdere antwoorden mogelijk)?

Antwoordtype: Meer keuze | Niet verplicht

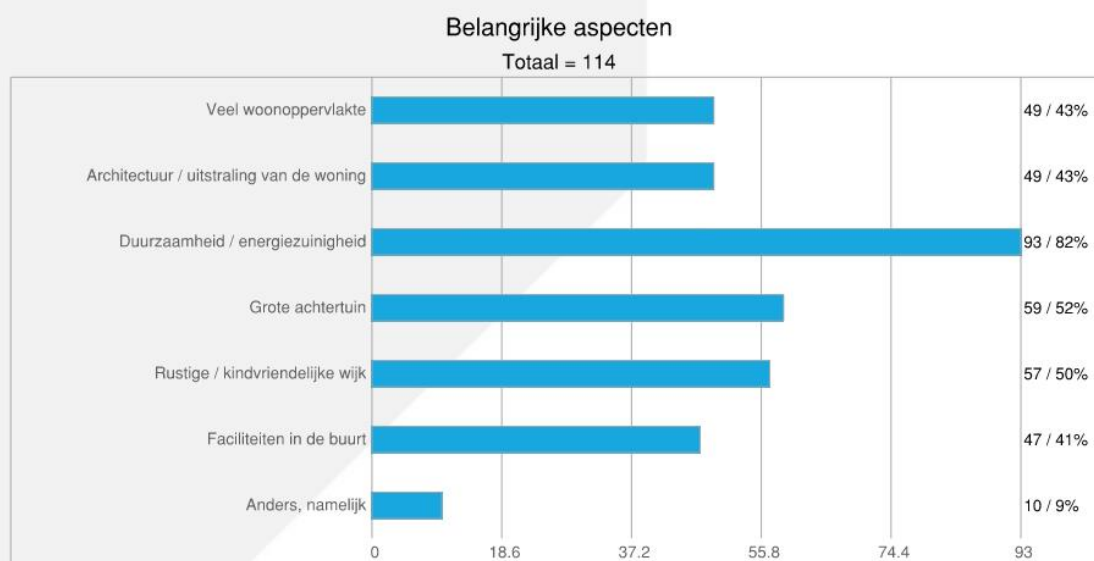
Deze vraag is alleen beantwoord indien iemand heeft aangegeven:

- "Ja (enquete gaat verder zodat jij je woonwensen kunt aangeven)" bij vraag "Ben je op zoek naar een woning?"

Voorbeeld: -Antwoord [Label]

- Veel woonoppervlakte [Veel woonoppervlakte]
- Architectuur / uitstraling van de woning [Architectuur / uitstraling van de woning]
- Duurzaamheid / energiezuinigheid van de woning [Duurzaamheid / energiezuinigheid]
- Grote achtertuin [Grote achtertuin]
- Rustige / kindvriendelijke wijk [Rustige / kindvriendelijke wijk]
- Faciliteiten in de buurt [Faciliteiten in de buurt]
- Anders, namelijk [Anders, namelijk] (Zie bijlage)

Resultaten





Vraagstelling(8/13)

Wat zou jij een goede invulling vinden van het groengebied in Hazenpark?

Antwoordtype: Enkele keuze / Niet verplicht

Deze vraag is alleen beantwoord indien iemand heeft aangegeven:

- "Ja (enquete gaat verder zodat jij je woonwensen kunt aangeven)" bij vraag "Ben je op zoek naar een woning?"

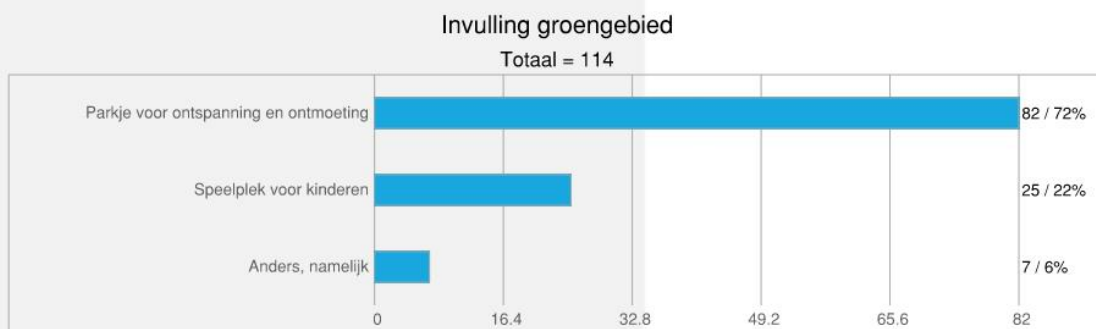
Voorbeeld: -Antwoord [Label]

- Parkje voor ontspanning en ontmoeting [Parkje voor ontspanning en ontmoeting]

- Speelplek voor kinderen [Speelplek voor kinderen]

- Anders, namelijk [Anders, namelijk] (Zie bijlage)

Resultaten





Vraagstelling(9/13)

Over welk vervoersmiddel beschik jij (meerdere antwoorden mogelijk)?

Antwoordtype: Meer keuze | Niet verplicht

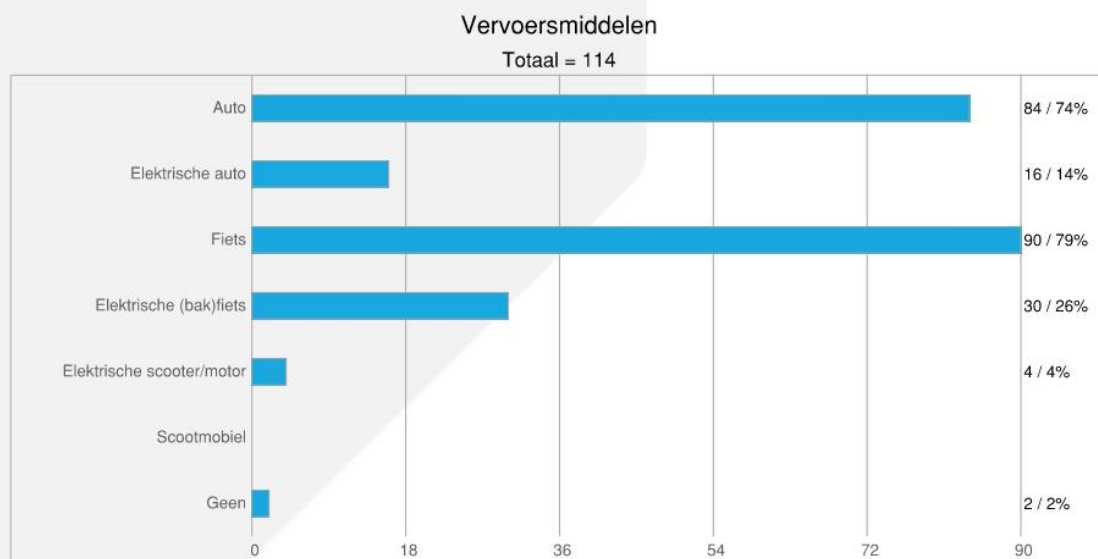
Deze vraag is alleen beantwoord indien iemand heeft aangegeven:

- "Ja (enquete gaat verder zodat jij je woonwensen kunt aangeven)" bij vraag "Ben je op zoek naar een woning?"

Voorbeeld: -Antwoord [Label]

- Auto [Auto]
- Elektrische auto [Elektrische auto]
- Fiets [Fiets]
- Elektrische (bak)fiets [Elektrische (bak)fiets]
- Elektrische scooter/motor [Elektrische scooter/motor]
- Scootmobiel [Scootmobiel]
- Geen [Geen]

Resultaten





Vraagstelling(10/13)

Wat zijn jouw wensen qua parkeren?

Antwoordtype: Enkele keuze | Niet verplicht

Deze vraag is alleen beantwoord indien iemand heeft aangegeven:

- "Ja (enquête gaat verder zodat jij je woonwensen kunt aangeven)" bij vraag "Ben je op zoek naar een woning?"

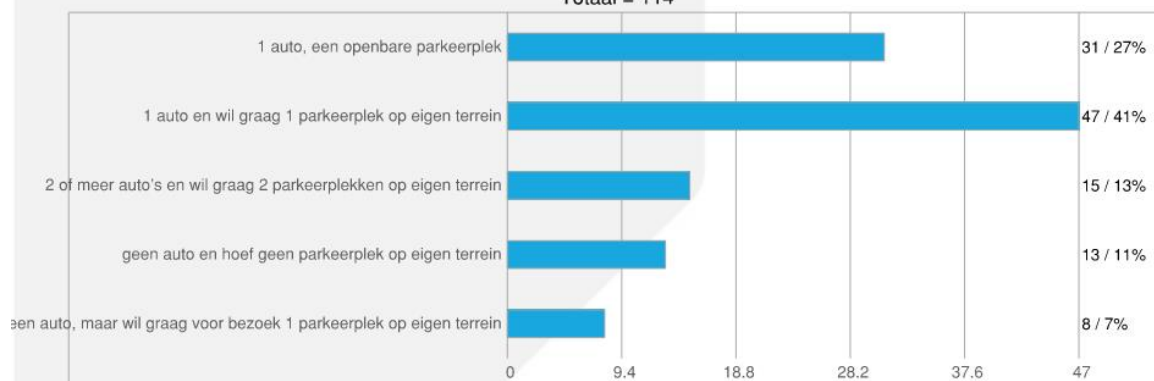
Voorbeeld: -Antwoord [Label]

- Ik heb 1 auto, een openbare parkeerplek in de wijk is voor mij voldoende [1 auto, een openbare parkeerplek]
- Ik heb 1 auto en wil graag 1 parkeerplek op eigen terrein [1 auto en wil graag 1 parkeerplek op eigen terrein]
- Ik heb 2 of meer auto's en wil graag 2 parkeerplekken op eigen terrein [2 of meer auto's en wil graag 2 parkeerplekken op eigen terrein]
- Ik heb geen auto en hoef geen parkeerplek op eigen terrein [geen auto en hoef geen parkeerplek op eigen terrein]
- Ik heb geen auto, maar wil graag voor bezoek 1 parkeerplek op eigen terrein [geen auto, maar wil graag voor bezoek 1 parkeerplek op eigen terrein]

Resultaten

Wat zijn jouw wensen qua parkeren?

Totaal = 114





Vraagstelling(11/13)

Heb jij een elektrisch voertuig (auto/scooter/bakfiets)?

Antwoordtype: Enkele keuze | Niet verplicht

Deze vraag is alleen beantwoord indien iemand heeft aangegeven:

- "Ja (enquete gaat verder zodat jij je woonwensen kunt aangeven)" bij vraag "Ben je op zoek naar een woning?"

Voorbeeld: -Antwoord [Label]

- Ja, ik heb op dit moment een elektrisch voertuig [Ja]

- Nee, maar in de nabije toekomst wil ik een elektrisch voertuig aanschaffen [Nee, in nabije toekomst waarschijnlijk wel]

- Nee, ik heb geen elektrisch voertuig en ga deze in de nabije toekomst niet aanschaffen [Nee, in nabije toekomst waarschijnlijk ook niet]

Resultaten





Vraagstelling(12/13)

Wat is jouw situatie?

Antwoordtype: Enkele keuze | Niet verplicht

Deze vraag is alleen beantwoord indien iemand heeft aangegeven:

- "Ja (enquete gaat verder zodat jij je woonwensen kunt aangeven)" bij vraag "Ben je op zoek naar een woning?"

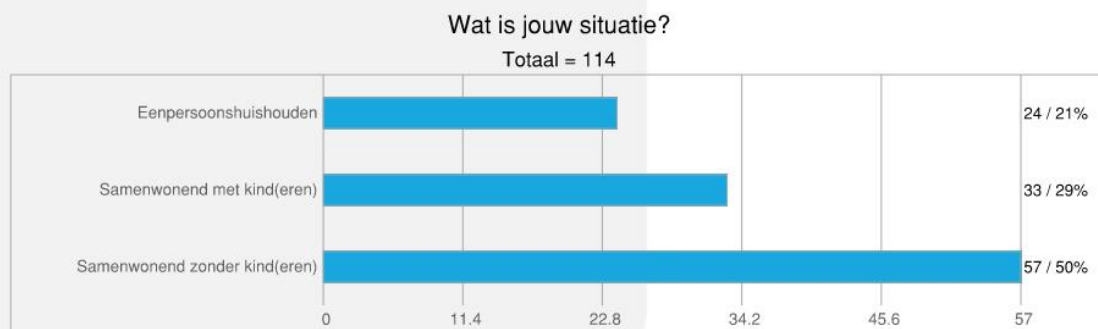
Voorbeeld: -Antwoord [Label]

- Eenpersoonshuishouden [Eenpersoonshuishouden]

- Samenwonend met kind(eren) [Samenwonend met kind(eren)]

- Samenwonend zonder kind(eren) [Samenwonend zonder kind(eren)]

Resultaten





Vraagstelling(13/13)

Wat is jouw leeftijd?

Antwoordtype: Enkele keuze | Niet verplicht

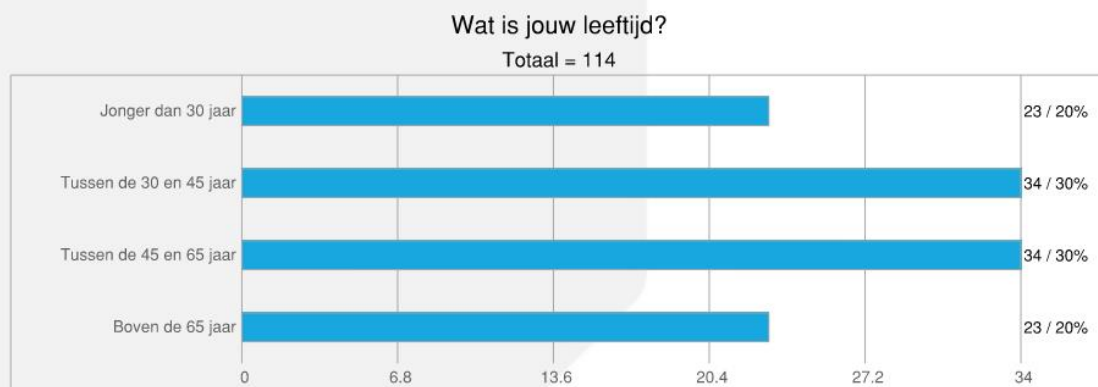
Deze vraag is alleen beantwoord indien iemand heeft aangegeven:

- "Ja (enquete gaat verder zodat jij je woonwensen kunt aangeven)" bij vraag "Ben je op zoek naar een woning?"

Voorbeeld: -Antwoord [Label]

- Jonger dan 30 jaar [Jonger dan 30 jaar]
- Tussen de 30 en 45 jaar [Tussen de 30 en 45 jaar]
- Tussen de 45 en 65 jaar [Tussen de 45 en 65 jaar]
- Boven de 65 jaar [Boven de 65 jaar]

Resultaten





Bijlage

Wat is op jou van toepassing?

Anders, namelijk

- test
- Ben betrokken vanuit omliggende wijk en ben geïnteresseerd in een woning voor mijzelf

Geef aan wat je belangrijk vindt waar wij rekening mee moeten houden (meerdere antwoorden mogelijk):

Anders, namelijk

- test
- Levensloop bestendig wonen
- Ruime kavels
- Zorgen voor een goede versmelting van de nieuwe wijk in de huidige wijk.
- Ondergrondse parkeergarage, speelplek voor kinderen, verkeersluw(erfje)
- Voor ons als ouderen heeft het een meerwaarde om bijv. Een gezamenlijke tuin hebben en een grote ruimte die door omwonenden gebruikt kan worden voor gezellige bijeenkomst, het houden van feestjes etc.
- Achterom voor huizen Wezenlaan, lage parkeernorm en verkeersremmende maatregelen in de Wezenlaan
- vooral laagbouw dus geen hoogbouw
- Eigen parkeergelegenheid, onderdeel van woning of VVE

Welke aspecten vind jij van belang bij een nieuwe woning (meerdere antwoorden mogelijk)?

Anders, namelijk

- test
- Groot balkon
- Ouderenzorg
- Garage aan huis.
- garage
- We hebben bij de vorige vraag gekozen voor een appartement. Maar een kleinere levensbestendige woning aangevuld met bijv. Een gezamenlijke tuin en gezamenlijke ruimte(zie eerder aanvulling, is voor ons ook een mooie optie.
- 3 slaapkamers, groot en breed balkon en 2 wc en 2 douche
- Efficiënte indeling van het huis zodat minder m2 nodig zijn, voldoende bergruimte
- Ruim balkon
- Eigen parkeergelegenheid

Wat zou jij een goede invulling vinden van het groengebied in Hazenpark?

Anders, namelijk

- earg
- test
- Beide en veel bomen en struikgewas langs de straten, bij parkeergelegenheden
- Gezamenlijke moestuin
- Een combinatie van speelplek en ontmoeting/ontspanning
- een combinatie van beiden, spelen en ontmoeten.
- Natuurlijk openbaar groen, bijvoorbeeld gezamenlijke moestuin of voedselbosje met speelvoorziening voor kinderen