

Zienswijzennota

Ontwerp bestemmingsplan Landschapszone-8 (drijvende woningen Oosterhoutse Plas en noordelijk deel Lentse Plas)

Gemeente Nijmegen
Bureau Ruimtelijke Planvorming (PK30)
Januari 2019

Inleiding

Het ontwerp bestemmingsplan Landschapszone – 8 (drijvende woningen Oosterhoutse Plas en noordelijk deel Lentse Plas) heeft in de periode van 4 oktober tot en met 14 november 2018 voor een ieder ter inzage gelegen. Op 8 oktober 2018 heeft een informatieavond plaatsgevonden. Er zijn in totaal 4 zienswijzen binnengekomen die (mede) betrekking hebben op dit bestemmingsplan. De zienswijzen zijn in deze zienswijzennota samengevat en voorzien van een beoordeling door het college van burgemeester en wethouders. Ook is aangegeven of de zienswijze al dan niet tot aanpassing van het bestemmingsplan heeft geleid. Bij de zienswijzen die zowel betrekking hebben op het ontwerp wijzigingsplan Landschapszone – 7 (drijvende woningen Lentse Plas) als het ontwerp bestemmingsplan Landschapszone – 8 (drijvende woningen Oosterhoutse Plas en noordelijk deel Lentse Plas) is aangegeven of de zienswijze heeft geleid tot aanpassing van één of beide plannen.

De onderdelen van de zienswijzen die betrekking hebben op het Beeldkwaliteitplan Drijvende woningen Lentse- en Oosterhoutse plas dan wel het Ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder Nijmegen Landschapszone – 7 of het Ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder Nijmegen Landschapszone – 8 worden ook betrokken bij de vaststelling van het beeldkwaliteitplan dan wel betreffende hogere waarde besluit.

In verband met de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) zijn de namen van de reclamanten weggelaten.

Overzicht zienswijzen

1.	Bewoner Visveldsestraat 2, Lent, Nijmegen.....	7
2.	Bewoner Genesisstraat 1, Lent, Nijmegen (Jurato B.V. namens bewoners Genesisstraat 1/3/5/7/9/11/13/15/17/19/21/23/25)	9
3.	Bewoners Oasisstraat 95, Lent, Nijmegen	19
4.	Werkgroep Onze Plas, p.a. Grote Boel 27, Nijmegen (101 medeondertekenaars)	31

Samenvatting en beoordeling zienswijzen

Bewoner Visveldsestraat 2, Lent, Nijmegen

Inhoud zienswijze deel 1

Het RijnWaalpad is een belangrijke veilige snelfietsroute, waarbij doorstroming grote prioriteit heeft voor fietsers. Reclamant vindt dat dat onverantwoord wordt verstoord als aan beide zijden van het fietspad auto's mogen parkeren en in en uit rijden. De meeste woningen hebben vaak twee auto's. Daarnaast zien we tegenwoordig veel verschillende bezorgdiensten dagelijks af en aan rijden! Ook het bezoek van zoveel woningen vergroot de drukte en de onveiligheid voor de fietsers.

Beoordeling

Het deel van het RijnWaalpad langs de Lentse Plas wordt als fietsstraat ingericht. Zowel in de richting van Bemmelen als in de richting naar Lent kennen we al de verschijningsvorm van fietsstraat op de route van het RijnWaalpad. Ook elders in Nijmegen is de fietsstraat al aanwezig en functioneert het naar tevredenheid. Door de aanleg van de parkeerplaatsen en de voorrijndjes vinden alle bijzondere manoeuvres van het autoverkeer plaats buiten de fietsstraat. Het parkeren vindt plaats aan één kant van de fietsstraat. De fietsstraat wordt ingericht volgens de Ontwerprichtlijn Snelfietsroutes Nijmegen, waarbij de gekozen inrichting tot een aantal van 2500 voertuigbewegingen per etmaal veilig wordt geacht. Het aantal voertuigbewegingen op de route langs de Lentse plas wordt, op basis van de normen van het CROW, geschat op 84 bewegingen per etmaal op het noordelijk deel en 78 motorvoertuigbewegingen per etmaal op het zuidelijk deel van deze route. Op de ontsluitingsroute richting Edith Piafstraat ligt het verwachte aantal voertuigbewegingen op 162. Binnen deze aantallen zijn verkeersbewegingen van zowel bewoners als van pakketdiensten en toeleveringsbedrijven meegenomen. Hiermee liggen deze aantallen dus ruim onder de aantallen die voor een dergelijke fietsstraat acceptabel zijn.

Conclusie

In paragraaf 4.6 van de toelichting van zowel het bestemmingsplan als het wijzigingsplan zal nader worden ingegaan op de toename van het aantal voertuigbewegingen als gevolg van de drijvende woningen.

Inhoud zienswijze deel 2

In de zomer lopen en fietsen veel kinderen uit de woonwijk naar het prachtig aangelegde recreatiestrand aan de noordkant van de Lentse plas. Reclamant vindt dat het ook voor hen een zeer onveilige situatie wordt.

Beoordeling

Omdat met de aanleg van deze drijvende woningen dit deel van de route binnen de bebouwde kom zal vallen, wordt er naast de fietsstraat een voetpad aangelegd zoals wordt voorgeschreven door de landelijke richtlijnen van het CROW. Daarmee worden eventuele conflicten tussen fietsers en voetgangers voorkomen.

Conclusie

Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan dan wel wijzigingsplan.

Inhoud zienswijze deel 3

Als men nu vanuit de dicht bebouwde woonwijk Lent noord een wandeling maakt om de Lentse plas heen, dan geniet men van de ruimte en het vrije, weidse uitzicht over het water, wat heerlijk ontspannend is. Als de drijvende woningen worden geplaatst, dan wordt de rust en het vrije uitzicht op het water aan de westkant ontzettend verstoord. Kijk je de hele westoever weer tegen woningen aan! Koester de prachtige Lentse plas voor gezonde natuurlijke ontspanning! Kies niet voor verstoring van de zo noodzakelijke rust dichtbij de woonwijk!

Beoordeling

Het plan voor landschapspark De Waaijer is gebaseerd op een integrale planontwikkeling inclusief verschillende vormen van wonen, natuur en recreatie binnen de context van de totale planontwikkeling van de Waalsprong. Het landschapspark is in 2009 opgesteld en door middel van een vastgesteld bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan mogelijk gemaakt. De invulling bestaat uit: een plassengebied ten behoeve van het watersysteem in de Waalsprong; een groen uitloopegebied ten behoeve van alle inwoners van de Waalsprong; in combinatie met karakteristieke en voor de landschapszone kenmerkende vormen van wonen. Vanwege de uitwerking van meer extensieve vormen van wonen in landschapspark De Waaijer zijn we teruggegaan van 45 naar 27 woningen in de Lentse plas. De plas en het omringende groen, met name richting het westen, krijgen een grootschalige dimensie. De beschikbare ruimte in het gebied en het (beperkte) aantal van 27 drijvende woningen maakt dat de verdeling langs de oever los en extensief is. De clusters met woningen liggen tenminste 20 meter uit elkaar zodat tussen de woningen voldoende licht en zicht gewaarborgd blijft over de plas. Tevens zal er vanaf de brug aan de plas een breder en wijds uitzicht over de Lentse plas richting de Zandse plas blijven. Ook de positionering van de woningen in een cluster, breed aan de oever, smal op de plas maakt dat juist het (uit)zicht / blikveld van het perspectief vanaf de oever over de plas zo groot mogelijk blijft.

Conclusie

Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan dan wel wijzigingsplan.

Inhoud zienswijze deel 4

In januari 2010 is het bestemmingsplan Landschapszone door de raad vastgesteld. In dit bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van de toekomstige ontwikkeling van drijvende woningen in de Lentse en Oosterhoutse plas. Met het voortschrijdend inzicht kan nu het plan voor de Lentse plas gewijzigd en aangepast worden naar een nieuwe veiligere situatie. In ieder geval geen 6 extra drijvende woningen toestaan!! Reclamant vindt dat de wijzigingsbevoegdheid gebruikt moet worden om het aantal drijvende woningen te verminderen of te verplaatsen.

Beoordeling

In het wijzigingsplan Landschapszone – 7 (drijvende woningen Lentse plas) is het mogelijk gemaakt om maximaal 25 drijvende woningen te realiseren in de Lentse plas. Het bestemmingsplan Landschapszone – 8 (drijvende woningen Oosterhoutse plas en

noordelijk deel Lentse plas) voorziet in een uitbreiding met maximaal 6 drijvende woningen in het noordelijk deel van de Lentse plas. In totaal kunnen er dus maximaal 31 drijvende woningen in de Lentse plas worden gerealiseerd. Het is echter de bedoeling om in de Lentse plas in totaal maximaal 27 drijvende woningen te realiseren. Door de uitbreiding met het noordelijk deel van de Lentse plas wordt het mogelijk om de drijvende woningen in de Lentse plas ruimer te situeren waardoor een hogere woonkwaliteit kan worden bereikt. Er worden dan minder woningen binnen het wijzigingsplan gerealiseerd. De wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan Landschapszone (vastgesteld 16 december 2009) maakte het mogelijk om in de Lentse plas maximaal 45 drijvende woningen te realiseren. Het aantal drijvende woningen dat in de Lentse plas zal worden gerealiseerd is dus al aanzienlijk afgenomen.

Conclusie

Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan dan wel wijzigingsplan.

Inhoud zienswijze deel 5

Reclamant vindt dat er een uitstekend alternatief is: Plaats alle drijvende woningen in Lent in de Zandse Plas met een ontsluiting aan de Woerdsestraat. Dit is een prachtige omgeving voor mooie drijvende woningen! Ook rustiger voor de bewoners. Dan kan het veilige snelfietspad in tact blijven en hoeven er zeker nooit dure geluidschermen te komen! Een win-win situatie.

Beoordeling

Het inpassen van drijvende woningen in de Zandse plas is in tegenstelling tot de Oosterhoutse en de Lentse plas lastiger vanwege (een combinatie van) de volgende redenen:

- een groot deel van de oevers is niet in eigendom van de gemeente Nijmegen;
- de inrichting bestaat uit brede ondiepe natuurvriendelijke plasoevers;
- de plas is alleen te bereiken via infrastructuur van de gemeente Lingewaard welke een inrichting kent met een (gedeeltelijk) gesloten verklaring.

Het inpassen van de drijvende woningen aan steigers met meerpalen is hierdoor fysiek niet mogelijk of niet binnen de geldende bouwkundige en veiligheidseisen te realiseren.

Conclusie

Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan dan wel wijzigingsplan.

Bewoner Genesisstraat 1, Lent, Nijmegen (Jurato B.V. namens bewoners Genesisstraat 1/3/5/7/9/11/13/15/17/19/21/23/25)

Inhoud zienswijze deel 1

Door de plannen komt er in plaats van meer groen, een verstedelijking van het huidige gewaardeerde recreatie- en groengebied. Een aanzienlijk deel van de huidige functie van de Lentse plas zal verdwijnen. Naast de geplande woningen worden er een fors aantal parkeervoorzieningen, aanrijdroutes, draailussen en overige verhardingen gerealiseerd. De plannen hebben tot gevolg dat de natuurlijke bufferzones worden

ingeperkt of zelfs verdwijnen, hetzelfde geldt voor de recreatiemogelijkheden. Het moge duidelijk zijn dat dit ongewenste negatieve invloed heeft op de bestaande leefomgeving van Lent en een vermindering van woongenot tot gevolg heeft.

Beoordeling

De functies van de Lentse plas zijn in het vigerende bestemmingsplan vastgelegd en tevens benoemd in de wijzigingsbevoegdheid. Hierin bezit de Lentse plas de functie water met een wijzigingsbevoegdheid voor drijvende woningen met bijbehorende voorzieningen. Het toevoegen van wonen op de Lentse plas bevat niet meer dan circa 5% van het wateroppervlak. Het gebruik van de Lentse plas is momenteel onder andere watergebonden recreatie, terwijl de Zandse plas de functie natuur kent en de Oosterhoutse plas voornamelijk de functie wonen. Het plan voor landschapspark De Waaijer is gebaseerd op een integrale planontwikkeling inclusief verschillende vormen van wonen, natuur en recreatie binnen de context van de totale planontwikkeling van de Waalsprong. Het plan voor het landschapspark is in 2009 opgesteld en door middel van een vastgesteld bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan mogelijk gemaakt. De invulling bestaat uit een plassengebied ten behoeve van het watersysteem in de Waalsprong; een groen uitloopgebied ten behoeve van alle inwoners van de Waalsprong; in combinatie met karakteristieke en voor de landschapszone kenmerkende vormen van wonen. De Lentse plas is onderdeel van de totaalontwikkeling van De Waaijer waarbij het gebied zal worden ingericht voor wonen, groen en recreatie zoals benoemd in de vastgestelde planontwikkeling in 2009.

Conclusie

Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan dan wel wijzigingsplan.

Inhoud zienswijze deel 2

De plannen hebben aantoonbaar een verkeersaantrekkende werking en een negatieve invloed op de luchtkwaliteit. Uit het plan en de daaraan ten grondslag liggende stukken blijkt onvoldoende welke invloed het voorgenomen bouwplan heeft voor extra emissie en depositie van stikstof. In dat kader wordt gerefereerd naar de recente PAS-uitspraak van het Hof van Justitie d.d. 7 november 2018. Deze recente ontwikkeling dient te worden betrokken in de onderhavige planvorming en toetsing aan de Wet Natuurbescherming. Het huidige plan is in zoverre onvoldoende zorgvuldig voorbereid.

Beoordeling

Nederland heeft de Programmatische Aanpak Stikstofdepositie (PAS) ingevoerd om invulling te geven aan de Europese richtlijn ter bescherming van Natura 2000 gebieden. Binnen het PAS is de AERIUS-methodiek aangewezen om stikstofdeposities te berekenen. Middels een AERIUS berekening is aangetoond dat de ontwikkeling niet leidt tot een aantoonbare stikstofdepositie in de beschermde gebieden. Ook los van de PAS methodiek geldt deze conclusie.

Conclusie

In paragraaf 4.10 van de toelichting van zowel het bestemmingsplan als het wijzigingsplan zal worden ingegaan op de stikstofdepositie ten gevolge van deze plannen.

Inhoud zienswijze deel 3

Uit de plannen c.q. het akoestisch onderzoek blijkt dat de hogere geluidsbelasting wordt geaccepteerd. Althans daartoe wordt een afzonderlijk besluit genomen om hogere waarden te creëren. Naar mening van reclamanten neigt dit naar willekeur. Een correcte en meer strikte toepassing van de geluidsnormen is vereist. Zeker nu de komst van de beoogde woningen an sich ook gevolgen heeft op het gebied van geluidsbelasting. In zoverre zijn de plannen onzorgvuldig voorbereid.

Beoordeling

De Wet geluidhinder heeft voor de verschillende geluidbronnen geluidsbelastingen vastgesteld waarbij nieuwe geluidgevoelige bestemmingen zondermeer zijn toegestaan. Voor wegverkeer is deze voorkeurswaarde 48 dB en voor railverkeer 55 dB. Het zou mooi zijn als we overal aan deze waarden zouden kunnen voldoen, maar dat is in de praktijk niet haalbaar. De Wet geluidhinder erkent dit door de mogelijkheid te geven om hogere geluidsbelastingen toe te staan. Hiervoor moet dan wel een procedure worden gevolgd.

In het akoestisch onderzoek is aangegeven dat er maatregelen mogelijk zijn om de geluidsbelasting te verminderen tot de hierboven genoemde waarden. Dit zou kunnen door plaatsing van geluidschermen langs de Prins Mauritssingel of door raildempers aan te brengen op het spoor. Gezien de relatief hoge kosten die gemaakt zouden moeten worden om een kleine overschrijding ongedaan te maken, hebben wij besloten om hogere waarden vast te stellen. Bovendien is op dit moment nog niet duidelijk waar de drijvende woningen precies komen te liggen en hoe hoog die zullen worden. Mogelijk hebben we daardoor de hogere waarden helemaal niet nodig en passen de te realiseren woningen binnen de voorkeurswaarden van de Wet geluidhinder.

Het is niet duidelijk wat wordt bedoeld met de opmerking dat nieuwe woningen gevolgen hebben voor de geluidsbelasting van het gebied. Het aantal verkeersbewegingen van en naar de woningen is ca. 180 ritten per dag, uitgaande van 6 autobewegingen per woning per dag. Deze autoritten gaan via de Edith Piafstraat en de Frankrijkstraat naar de Vrouwe Udasingel. Op dit moment rijden er ca. 650 motorvoertuigen per etmaal over de Frankrijkstraat. Dit aantal zal toenemen tot 830 motorvoertuigen per etmaal, een zeer acceptabele verkeersintensiteit voor een 30 km weg. De woningen van appellanten ligt overigens niet in de buurt van deze weg dus de kans op extra geluidsoverlast door het toegenomen verkeer op de Frankrijkstraat is nihil. Leefgeluiden van nieuwe bewoners vallen verder niet onder de toetsing van de Wet geluidhinder. Gezien de afstand tot tussen de dichtstbijzijnde drijvende woningen en de woningen van reclamanten (minimaal 40 meter vanaf de perceelsgrens) valt er geen hinder te verwachten.

Conclusie

Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan dan wel wijzigingsplan.

Inhoud zienswijze deel 4

De Lentse Plas is officieel als recreatieplas aangewezen en wordt ook wel de nieuwe hotspot van Nijmegen genoemd. De recreatieplas biedt momenteel voor vele mensen een vorm van recreatie c.q. ontspanning. Zwemmen, suppen, surfen of wandelen, het is de groene long van Nijmegen-Noord. Groen, zoals uw 'Green Capital' gemeente pleit te zijn. Dit groen lijkt door de komst van de drijvende woningen meer en meer te moeten

wijken. De ruimtes worden schaarser, er is sprake van toenemende verdichting en afname van recreatiemogelijkheden. Dat dit een negatieve invloed op de leefomgeving (en daarmee op de gezondheid van mensen/omwonenden/bewoners) heeft moge duidelijk zijn. Reden waarom de vigerende bestemming gehandhaafd dient te blijven en niet moet worden omgezet naar 'Wonen'.

Beoordeling

De functies van de Lentse plas zijn in het vigerende bestemmingsplan vastgelegd en tevens benoemd in de wijzigingsbevoegdheid. Hierin bezit de Lentse plas de functie water met de wijzigingsbevoegdheid tot wonen met bijbehorende voorzieningen. Daarbij heeft de provincie zwemwaterkwaliteit toegekend aan de plas met de aanduiding tot aan de ballenlijn als gebied om te zwemmen. Vanwege de uitwerking van meer extensieve vormen van wonen in landschapspark De Waaijer zijn we terug gegaan van 45 naar 27 woningen in de Lentse plas. De plas en het omringende groen, met name richting het westen, krijgen een grootschalige dimensie. De beschikbare ruimte in het gebied en het (beperkte) aantal van 27 drijvende woningen maakt dat de verdeling langs de oever los en extensief is.

Het gebruik van de Lentse plas als recreatieplas kent bij mooie dagen een piek terwijl op de (meeste) andere dagen van het jaar het gebruik vrij extensief is. De combinatie van de functies wonen (drijvende woningen) en recreatie in de Lentse plas zitten elkaar ook tijdens de piek niet in de weg omdat het wonen slechts een beperkt ruimtebeslag kent en niet is gelegen op de locaties die voor recreatie het meest aantrekkelijk zijn. Daarbij is het aantal woningen (27) klein waardoor dit in het functioneren (gebruik en verkeersbewegingen) de recreatieve mogelijkheden van de Lentse plas niet verstoren.

Conclusie

Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan dan wel wijzigingsplan.

Inhoud zienswijze deel 5

Het is onduidelijk welke impact de drijvende woningen hebben op de zwemwaterkwaliteit. Een aspect waar waterschap Rivierenland in zijn advies ook op ingaat. Hoewel in de toelichting op de plannen is opgenomen dat de Lentse plas als hoofdfunctie recreatie heeft met een zwemzone, blijkt daaruit onvoldoende wat de gevolgen zijn van de drijvende woningen op de waterkwaliteit in het algemeen en de recreatieve functie en zwemzone van de Lentse plas in het bijzonder (lees: volksgezondheid).

Beoordeling

Het is verboden om uitlogende materialen toe te passen bij de drijvende woningen. Het betreft hier o.a. de composiet bakken (zonder algenwerende coatings e.d.) en de daken. Door dit verbod wordt bij het realiseren van drijvend wonen geen kwaliteitsverandering van het water veroorzaakt. Gemeente en waterschap eisen het volgende bij de realisatie van drijvende woningen: in verband met de (beoogde) zwemwaterkwaliteit in het gebied mag/mogen ontwikkelaar of diens rechtsopvolger(s) geen uitlogend bouw materiaal (laten) toepassen zoals onbehandeld koper, zink, nikkel en lood, tenzij na uitdrukkelijke en schriftelijke toestemming van de gemeente en het bevoegd waterschappelijk gezag.

Optioneel kan een woning uitgevoerd worden met een warmtepomp met een warmtewisselaar die in het water drijft en de benodigde energie voor een deel uit het water haalt. Deze warmtewisselaar heeft een inhoud van circa 1 m³.. Aangetoond is dat er direct om de warmtewisselaar nagenoeg geen temperatuurimpact is, laat staan in een plas als de Lentse plas.

Conclusie

Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan dan wel wijzigingsplan.

Inhoud zienswijze deel 6

Voorts is in de plannen onvoldoende rekening gehouden met het fluctuerende waterpeil en de gevolgen die dit heeft voor de geplande waterwoningen en de omgeving. De afgelopen zomerperiode heeft Nederland te maken gemaakt met droogte en lage waterstanden waardoor woonarken, boten en ook drijvende woningen droog zijn komen te liggen. Het valt niet uit te sluiten dat dergelijke situaties in de toekomst - door klimaatveranderingen - vaker zullen voorkomen en dus ook voor de onderhavige plannen. Hoe worden de negatieve gevolgen van dergelijke situaties voorkomen? Dat onderdeel is in de plannen onvoldoende onderzocht c.q. onderbouwd. In zoverre zijn de plannen onzorgvuldig voorbereid.

Beoordeling

De waterstand van de plassen fluctueren maximaal 2 meter. Hiervoor worden in het ontwerp technische voorzieningen genomen die zorgdragen dat de woningen altijd blijven drijven. Tevens worden er maatregelen uitgewerkt en een plan opgesteld in een kavelpaspoort voor bewoners wat te doen bij dreigende droogval van de plas.

Conclusie

Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan dan wel wijzigingsplan.

Inhoud zienswijze deel 7

De plannen doen voorkomen alsof de aanwezige natuurwaarde op dit moment beperkt is, waardoor er geen significante effecten worden verwacht. Een onjuiste opvatting, getuige het feit dat er wel degelijk natuurwaarde aanwezig is. Denk aan de broedplaatsen voor vogels, amfibieën, vleermuizen, etc. Het simpelweg buiten het broedseizoen bouwen is geen afdoende oplossing en getuigt naar mening van cliënten van 'oogkleppenbeleid'.

Beoordeling

Voor de bestemmingsplanwijziging heeft een quickscan naar flora en fauna plaatsgevonden. In het onderzoek is bekeken wat de effecten zijn op de huidige natuurwaarden t.o.v. de bouw van de drijvende woningen. Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat de huidige natuurwaarden binnen het plangebied beperkt zijn. Een aantal soorten heeft zich weten te vestigen. Het kan hier gaan om algemeen voorkomende amfibieën, algemeen voorkomende vogels zonder vaste nestgelegenheden en mogelijk vleermuizen. Op basis van de plannen is bekeken wat de effecten zijn op deze soorten. Ten behoeve van de amfibieën geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen uit de natuurwetgeving bij werkzaamheden in het kader van ruimtelijke ingrepen. Voor vleermuizen worden geen negatieve effecten verwacht omdat de kwaliteit van het gebied niet wijzigt. Voor vogels geldt enkel dat tijdens het

broedseizoen een verbodsbepaling van toepassing is. Daarbuiten geldt deze niet. Daarom dienen de werkzaamheden voor deze laatste groep buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd. Verder geldt voor alle soorten de algemene zorgplicht. Daarmee zijn negatieve effecten voor mogelijk beschermde soorten binnen de voorgenomen ingreep uitgesloten.

Conclusie

Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan dan wel wijzigingsplan.

Inhoud zienswijze deel 8

De ontsluiting van de beoogde woningen en de parkeervoorzieningen worden (grotendeels) gerealiseerd in openbaar gebied en exclusief toegankelijk voor bewoners van de beoogde drijvende woningen (zo schrijven de plannen voor). Het wegnemen van openbare ruimte voor private doeleinden is onacceptabel en gaat ten koste van de kwaliteit van de openbare ruimte c.q. bestaande voorzieningen. Zoals eerder aangegeven vindt in toenemende mate verdichting plaats in het gebied. Dit mag niet ten koste gaan van het huidige woonklimaat en de stedenbouwkundige structuur waarin groen en water een belangrijk onderdeel vormen.

Beoordeling

De afsluiting van het gebied voor ander gemotoriseerd verkeer dan de bewoners en hun bezoekers is om het oneigenlijke gebruik tegen te gaan. Juist dit oneigenlijke gebruik zal ten koste gaan van de kwaliteit van de openbare ruimte en de bestaande voorzieningen. Het gebied blijft openbaar toegankelijk voor iedereen, alleen niet voor al het gemotoriseerde verkeer.

Juist het inpassen van bijzondere woonvormen in een groene setting was het uitgangspunt bij de vaststelling van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan Landschapszone in 2009. De huidige uitwerking geeft echter de invulling van het gebied zoals het bedoeld was: een plassengebied ten behoeve van het watersysteem in de Waalsprong; een groen uitloopgebied ten behoeve van alle inwoners van de Waalsprong; in combinatie met karakteristieke en voor de landschapszone kenmerkende vormen van wonen.

Conclusie

Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan dan wel wijzigingsplan.

Inhoud zienswijze deel 9

Op het gedeelte waar de drijvende woningen in de Lentse plas gepland zijn wordt een nieuw stuk fietsstraat gerealiseerd waar auto's te gast zijn. Verderop in Lent is er nu al een fietsstraat. Er komen met deze nieuwe plannen nu twee verschillende soorten fietsstraten dicht bij elkaar te liggen. De nieuwe, bij de waterwoningen, is alleen bedoeld voor bestemmingsverkeer. De nieuwe bewoners en bezoekers van de geplande woningen zullen met het in en uit draaien op parkeerkoffers aan de ene zijde van het fietspad, en het laden en lossen aan de andere zijde, veel conflictpunten veroorzaken met het fietsverkeer. Dit schept verkeersonveilige situaties, in het bijzonder tijdens spitsuren. De plannen beschrijven niet, althans onvoldoende, hoe de gevolgen c.q. gevaren worden voorkomen.

Beoordeling

Het deel van het RijnWaalpad langs de Lentse Plas wordt als fietsstraat ingericht. Zowel in de richting van Bommel als in de richting naar Lent kennen we al de verschijningsvorm van fietsstraat op de route van het Rijn-Waalpad., Ook elders in Nijmegen is de fietsstraat al aanwezig en functioneert naar tevredenheid. Door de aanleg van de parkeerkofters en de voorrijrondjes vinden alle bijzondere manoeuvres van het autoverkeer plaats buiten de fietsstraat. Het parkeren vindt plaats aan één kant van de fietsstraat.

Conclusie

Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan dan wel wijzigingsplan.

Inhoud zienswijze deel 10

Het RijnWaal (snel)fietspad tussen Arnhem en Nijmegen wordt door heel veel forensen en recreanten gebruikt voor verschillende doeleinden. Grote publiekstrekkingen in Lent zijn de bioscoop, LIZ en het strand . De aankomende jaren is de verwachting dat de intensiteit op deze snelfietsroute verder zal toenemen. Los van de landelijke trend heeft dit ook te maken met de uitbreiding van het RijnWaalpad met een aansluiting op de campus Heijendaal waardoor dit deel van Nijmegen via deze route ook beter bereikbaar wordt. Dit zal een aantrekkende werking hebben op deze route vanuit het noorden. Met deze ontwikkeling is geen, althans onvoldoende, rekening gehouden bij de onderhavige planvoorbereiding.

Beoordeling

Het is juist dat het RijnWaalpad onderdeel is van een totaal netwerk. Het doel van het realiseren van een sluitend netwerk is het stimuleren van het fietsgebruik. Het gebruik van het RijnWaalpad zal naar verwachting toenemen, maar zelfs deze toename zal ruim passen binnen de Ontwerprichtlijn Snelfietsroutes Nijmegen aan de hand waarvan de fietsstraat ingericht zal worden. De fietsstraat valt qua gebruik ruim onder de aantallen die voor een dergelijke fietsstraat acceptabel en verkeersveilig zijn, ook bij een aansluiting op de door de reclamant genoemde snelfietsroutes.

Conclusie

Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan dan wel wijzigingsplan.

Inhoud zienswijze deel 11

De plannen hebben een verkeerstoename tot gevolg die zeer onwenselijk is. In de bestaande omgeving zijn al vele verkeersbewegingen en er is (zoals bekend) veel verkeersdruk in en rondom Nijmegen wat invloed heeft op Lent. De plannen gaan onvoldoende in op deze gevolgen en met name op welke wijze er maatregelen worden getroffen om deze ongewenste verkeersontwikkelingen tegen te gaan.

Beoordeling

De plannen zijn onderdeel van de totale Waalsprong aanpak en de verkeerstoename is daarmee meegenomen in het verkeersmodel waarin de verkeersgeneratie en afwikkeling in Nijmegen en de Waalsprong is gemodelleerd. Daarnaast is de ontwikkeling van de woningen op zowel de Oosterhoutse als de Lentse plas meegenomen in de aanvullende MER verkeersstructuur Waalsprong uit 2006. Het realiseren van 27 woningen in de Lentse plas leidt slechts tot een zeer beperkte

toename van vervoersbewegingen op het omliggende wegennet. Hiermee zal deze ontwikkeling geen significant effect bewerkstelligen op de verkeersdrukte in de omgeving en rondom Nijmegen en Lent. In het bestemmingsplan staat vermeld dat de woningen alleen bereikbaar zullen worden voor bestemmingsverkeer. Bij de realisatie van de drijvende woningen zal in overleg met “werkgroepen” uit de Klankbordgroep Landschapzone worden gesproken over de invulling van het bestemmingsplan.

Conclusie

In paragraaf 4.6 van de toelichting van zowel het bestemmingsplan als het wijzigingsplan zal verder worden ingegaan op de verkeerstoename door de drijvende woningen.

Inhoud zienswijze deel 12

De plannen zijn naar mening van reclamanten strijdig aan het gemeentelijk woningbouwbeleid (Woonvisie Nijmegen 2015-2020) en de Ladder voor duurzame verstedelijking. Er is onvoldoende onderzocht, respectievelijk er wordt onvoldoende gemotiveerd aangegeven, waarom de beoogde drijvende woningen (in een hoge prijsklasse) op deze specifieke locatie dienen te worden gerealiseerd. Reclamanten betwisten dat er sprake is van voldoende (regionale) behoefte naar de beoogde woningen en menen dat er andere locaties denkbaar zijn die zich beter lenen voor deze woningen.

Beoordeling

In de Woonvisie Nijmegen 2015-2020 is uitgegaan van de uitbreidingsbehoefte van woningen in de Waalsprong. Het plan maakt onderdeel uit van een bouwopgave van in totaal circa 12.000 woningen voor de Waalsprong. In (sub)regionaal verband zijn afspraken gemaakt over woningbouwaantallen. De plannen voor de drijvende woningen vallen binnen de gemaakte afspraken over woningbouwaantallen. De regio heeft ook afspraken gemaakt over de kwalitatieve woningbouwopgave. Er wordt gestreefd naar een goede mix van koop- en huurwoningen in de Waalsprong. Daarbij is voortdurend aandacht voor een juiste verhouding in de breedte van prijsklassen en typologieën. Bij de planontwikkeling van De Waaijer is altijd uitgegaan van realisatie van drijvende woningen. Deze woningen zijn prijzig om te worden ontwikkeld en vallen daardoor ook in de hogere prijscategorie. Deze exclusievere woningen voorzien in een woonvraag en zorgen voor diversiteit in woonmilieus.

Uit de zienswijze blijkt niet welke alternatieven de reclamanten zien voor drijvende woningen. De plannen in landschapspark De Waaijer zijn onderzocht op de inpassing van drijvende woningen, daarbij zijn de voorgestelde locaties (Lentse- en Oosterhoutse plas) als de meest geschikte locaties naar voren gekomen.

Conclusie

Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan dan wel wijzigingsplan.

Inhoud zienswijze deel 13

De plannen c.q. de voorgenomen bouwactiviteiten zijn op gronden die eigendom zijn van de gemeente Nijmegen. Reclamanten zijn van mening dat de gemeente haar financieel-economisch belang lijkt te laten prevaleren boven het algemeen belang van de bewoners en recreanten in het betreffende gebied. Voorts worden vraagtekens geplaatst bij de behoefte en economische uitvoerbaarheid van de plannen. De gemeente

geeft zelf te kennen dat zij momenteel laat onderzoeken of, en zo ja , op welke wijze, realisatie van de woningen mogelijk is. De onderhavige procedures zijn daardoor als prematuur en ondoordacht te bestempelen.

Beoordeling

Het is heel gebruikelijk dat voorafgaand aan onderhandelingen met marktpartijen eerst een bestemmingsplan of wijzigingsplan wordt vastgesteld. Het is ook helemaal niet vreemd dat gemeente Nijmegen de door haar in het verleden verworven gronden daarvoor inzet. Het feit dat de gemeente nu de bestemmingsplanprocedures doorloopt voor de inpassing van drijvende woningen is omdat de zandwinning in de Lentse en Oosterhoutse plas nu pas (bijna) gereed is. Met een ontwikkelaar heeft gemeente Nijmegen een intentieovereenkomst gesloten om samen te komen tot een zo optimaal mogelijk plan voor de Lentse plas voor alle partijen. Kwaliteit, omgeving en opbrengstverwachting zijn aspecten die worden meegewogen om tot een zo goed mogelijk plan te komen. Derhalve zijn de plannen doordacht. De gemeente heeft voor de dekking van de kosten budget gereserveerd in de grondexploitatie Waalsprong.

Conclusie

Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan dan wel wijzigingsplan.

Inhoud zienswijze deel 14

Realisatie van de beoogde woningen vergt vele infrastructurele aanpassingen in/aan het gebied. Denk aan ontsluiting, riolering, verlichting, etc. Maar ook moet de fluctuatie in de waterstand worden gestabiliseerd. Hiertoe dienen de sloten/grachten te worden beleemd. De kosten die hiermee gepaard gaan staan niet in verhouding tot de baten. Deze middelen behoren te worden aangewend voor kwalitatieve verbeteringen van de bestaande woon- en recreatieomgeving, niet voor de bouw van extra (drijvende) woningen.

Beoordeling

Nijmegen heeft met het waterschap Rivierenland in 2009 vergaande afspraken gemaakt over het watersysteem van de Waalsprong. Het waterschap is de toekomstige beheerder van dit systeem. Als gevolg van klimaatveranderingen en twee achtereenvolgende jaren van lage waterstanden op de Waal hebben gemeente Nijmegen en het Waterschap Rivierenland besloten om een groot deel van de watersingels in de Waalsprong te belemen. Hiermee worden de singel minder waterdoorlatend en houden ze water vast in perioden van extreme droogte. Wij achten deze maatregel noodzakelijk. Het draagt bij aan een robuust watersysteem en zorgt er voor dat watersingels niet droogvallen. Het levert wel degelijk een bijdrage aan een kwalitatieve goede woonomgeving. Ondanks deze maatregelen in de singels zullen de waterstanden in de plassen binnen bekende marges blijven fluctueren. Met de realisatie van drijvende woningen wordt daar ook rekening mee gehouden.. De plassen functioneren in het totale watersysteem als buffer voor het totale watersysteem van de Waalsprong. Door de inpassing van stuwen en gemalen kan het waterpeil in de singels vanuit de plassen geregeld worden.

Conclusie

Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan dan wel wijzigingsplan.

Inhoud zienswijze deel 15

De plannen hebben een negatieve invloed op het woongenot en een waardevermindering van de woningen van reclamanten tot gevolg. Reclamanten genieten momenteel van een vrij uitzicht, het groen en de wateromgeving met recreatiemogelijkheden. Deze zichtvelden en het woongenot worden door de beoogde drijvende woningen zwaar ingeperkt wat een waardevermindering van de woningen tot gevolg heeft. Een aspect waarmee bij de beoordeling van de economische uitvoerbaarheid niet of nauwelijks rekening is gehouden. Reclamanten behouden zich het recht voor om (plan)schadevergoeding te claimen.

Beoordeling

De drijvende woningen komen op ruime afstand van de woningen van reclamanten te liggen. Het wijzigingsplan zal nog worden aangepast zodat we een afstand aanhouden van minimaal 40 meter tussen het bouwvlak voor de drijvende woningen en de perceelgrens van dichtstbijzijnde woningen van reclamanten. Het wijzigingsplan geeft een maximale hoogte aan van 8 meter. De beoogde woningen zoals deze zijn ontwikkeld voor de Lentse plas kennen een maximale hoogte tussen de 5 en 8 meter boven het waterpeil, waarbij de meeste woningen een hoogte hebben van 5 meter boven het waterpeil. Het gemiddelde waterpeil ligt daarbij ook nog ruim 2 meter onder het peil van het omringende maaiveld (op de oever). Dit betekent dat de woningen slechts 3 meter (1 bouwlaag) boven het maaiveld (snelfietsroute) uitkomen. Daarmee blijft de invloed op het uitzicht vanuit de woningen van reclamanten beperkt.

Na het onherroepelijk worden van het wijzigingsplan kan een planschadeverzoek worden ingediend. Bij de beoordeling van een planschadeverzoek wordt er onder andere gekeken naar de voorzienbaarheid van deze ontwikkeling ten tijde van de aankoop van de woningen. De gemeente is van mening dat, mede gezien dat er in het bestemmingsplan Landschapszone uit 2009 al een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van de drijvende woningen was opgenomen, deze ontwikkeling voorzienbaar was waardoor geen aanspraak gemaakt kan worden op planschade.

Conclusie

De verbeelding van het wijzigingsplan zal worden aangepast zodat er minimaal 40 meter tussen het bouwvlak voor de drijvende woningen en de perceelgrens van de dichtstbijzijnde woningen is.

Inhoud zienswijze: Conclusie/verzoek

Op grond van vorenstaande argumenten verzoek ik u namens cliënten om de procedures c.q. planvorming stop te zetten, omdat de plannen onevenredige hinder opleveren voor cliënten en in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening. Indien en voor zover u toch tot voortzetting van de plannen c.q. procedures besluit, ben ik genooddaakt namens cliënten rechtsmaatregelen te treffen, meer concreet in de vorm van een beroepsprocedure.

Beoordeling

In de door reclamanten ingediende zienswijzen zien wij geen redenen noch de planvorming noch de lopende bestemmingsplanprocedure stop te zetten. De plannen zijn ons inziens niet in strijd met goede ruimtelijke ordening. Het is aan reclamant om eventueel een beroepsprocedure in te stellen.

Conclusie

Deze procedures van zowel het bestemmingsplan als het wijzigingsplan zal worden voortgezet.

Bewoners Oasisstraat 95, Lent, Nijmegen

Inhoud zienswijze: Inleiding

Reclamanten hebben in 2014 een appartement gekocht en zijn er in 2015 gaan wonen. In de verkoopbrochure en in de kavelwinkel werd hun beloofd dat zij vanuit complex 'De Groene Oever' zo de natuur in konden lopen en dat zij een wijds uitzicht zouden krijgen. Zij hebben uiteraard ook het vigerende bestemmingsplan geraadpleegd. Daarin troffen reclamanten slechts twee regels aan over drijvende woningen. Desgevraagd deelden de makelaar Hans Janssen en de bouwer Heijmans hen mede dat het plan van de drijvende woningen niet doorging in verband met de crisis en het gebrek aan belangstelling. In eerste instantie werd zelfs gezegd dat het ingetekende stukje op het water een aanlegsteiger voor bootjes voorstelde! De Kavelwinkel in het Thermion alsmede de site Waalsprong.nl, beiden de officiële spreekbuis van de gemeente Nijmegen, reppen met geen woord over de mogelijke komst van drijvende woningen. Zelfs wethouder Vergunst verwees recentelijk op de informatieavond over de drijvende woningen naar genoemde website!

Iedereen mag er dus vanuit gaan dat de verstrekte informatie op de site Waalsprong.nl juist en volledig is. De koper heeft een onderzoekplicht maar daarnaast hebben de verkoper, de bouwer en ook de gemeente een informatieplicht. Ten gevolge van de plannen van de gemeente gaat het uitzicht van de reclamanten achteruit en lijden zij planschade. Hierna zullen zij uiteenzetten dat er, vanuit vele invalshoeken, sprake is van een ondoordacht plan met grote risico's die door de gemeente voor het overgrote deel worden neergelegd bij de potentiële kopers en, als het flink misgaat, worden neergelegd bij de belastingbetaler.

Beoordeling

Voor het vastgestelde bestemmingsplan Landschapszone waarin de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen (vastgesteld in 2009) is een uitgebreide procedure doorlopen met uitgebreide informatieverstrekking vanuit de gemeente tot aan de Raad van State. Tegelijkertijd is in 2009 het "Beeldkwaliteitplan Landschapszone" vastgesteld, met hierin beschreven het inpassen van 45 drijvende woningen (Hoofdstuk 4.2.5) op de Lentse plas. In de periode van 2009 tot heden heeft de gemeente Nijmegen nooit anders gecommuniceerd dan dat er 90 drijvende woningen zouden komen waarvan 45 in de Lentse- en 45 in de Oosterhoutse plas. Ook het vigerende bestemmingsplan Landschapszone (te zien op www.ruimtelijkeplannen.nl) is duidelijk voorzien van een wijzigingsbevoegdheid tot de mogelijkheid van het bouwen van 45 drijvende woningen (verwoord in de regels). Een en ander staat ook weergegeven in de maquette van de gemeente Nijmegen die te bezichtigen is in het wooninformatiecentrum Thermionpark 7. De informatie en nieuwsberichten op de site Waalsprong.nl kent vanaf 2010 berichten en beelden over de drijvende woningen (met disclaimer). De folders van uw woning die opgesteld zijn door de (ontwikkende) marktpartijen, geven geen intekening van drijvend wonen. Dit komt enerzijds omdat daar een andere ontwikkelaar voor is, anderzijds was de invulling nog niet exact bekend. Dat is ook de reden dat het als wijzigingsbevoegdheid is opgenomen in het bestemmingsplan.

Gezien de grote afstand van de woning van reclamant tot de drijvende woningen valt niet in te zien waarom dit zou leiden tot planschade. Na het onherroepelijk worden van het wijzigingsplan kan een planschadeverzoek worden ingediend. Bij de beoordeling van een planschadeverzoek wordt er onder andere gekeken naar de voorzienbaarheid van deze ontwikkeling ten tijde van de aankoop van de woningen. De gemeente is van mening dat, mede gezien dat er in het bestemmingsplan Landschapszone uit 2009 al een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van de drijvende woningen was opgenomen, deze ontwikkeling voorzienbaar was waardoor geen aanspraak gemaakt kan worden op planschade.

Conclusie

Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan dan wel wijzigingsplan.

Inhoud zienswijze: Ondoordacht plan

Op de petitie, geïnitieerd door een aantal bewoners aan de Lentse plas, zijn ruim 2.100 handtekeningen (op 4.000 gezinnen) gezet tegen het plan van de drijvende woningen. Terecht is gemeld dat, in potentie, 30.000 inwoners van Nijmegen-Noord die recreëren rond de plas en gebruik maken van het RijnWaalpad last hebben van de 27 drijvende woningen, dit in tegenstelling tot de bouw van 27 woningen in een reguliere straat. Wij vinden dat de inwoners van Lent met de petitie een heel duidelijk signaal hebben afgegeven dat door de gemeente niet genegeerd kan worden.

Wethouder Vergunst verwijst voor wat betreft de besluitvorming telkens naar het vaststellen van het bestemmingsplan in 2010, maar in dat jaar was het technisch niet mogelijk de drijvende woningen te bouwen omdat er destijds gebruik werd gemaakt van betonnen bakken onder deze woningen die, vanwege hun omvang en gewicht, niet over de weg kunnen worden vervoerd. De plassen grenzen immers niet aan doorgaande vaarroutes dus vervoer over water is ook niet mogelijk. Ook was het plan niet realiseerbaar vanwege de diepte van het water en de benodigde lengte van de meerpalen. In 2010 moet het onmiddellijk duidelijk zijn geweest dat het bestemmingsplan op dit punt onuitvoerbaar was. Voor de composiet bakken is pas in 2015 een octrooiaanvraag door Balance d'Eau ingediend welke in 2017 is gehonoreerd. Deze bakken zijn lichter van gewicht en ter plaatse te assembleren.

In het archief van waalsprong.nl, de officiële site van de gemeente, is er vanaf 2010 geen enkel artikel meer te vinden over de onderhavige woningen. Daarnaast zijn de drijvende woningen in de Oosterhoutse Plas niet ingetekend in de folders voor de Grote Boel (die momenteel bij Thermion liggen) en ook niet op de reclameborden die momenteel langs de Mauritssingel staan. In de tussentijd is het RijnWaalpad volgens een definitief tracé aangelegd, heel recent een broekbos definitief aangeplant en een dure vlonder gebouwd, dit alles zonder rekening te houden met de komst van de drijvende woningen. Gedurende acht jaar bleek uit alles dat zelfs de gemeente het plan had afgeschreven. Pas in april 2018 is een gedurende acht jaar afgedankt plan, met het aantreden van wethouder Vergunst, weer uit de kast getrokken. Al die zorgvuldig aangelegde en dure voorzieningen worden straks net zo makkelijk weer vernield door bouwverkeer en de aanleg van parkeerkoffers. Op grond van het bovenstaande is er sprake van opgewekt vertrouwen: de bewoners langs de Oosterhoutse en Lentse plas mochten ervan uitgaan dat de bouw geen doorgang zou vinden.

Beoordeling

De gemeente heeft de petitie met 2000 handtekeningen met belangstelling in ontvangst genomen. Tezamen met de ingediende zienswijzen proberen we inzicht te krijgen in de bezwaren die leven bij de inwoners van Lent en Oosterhout ten aanzien van de drijvende woningen. Voorafgaand aan het ter visie leggen van het wijzigingsplan is er ambtelijk gesproken met een delegatie van bewoners van de Genesisstraat. Ook hebben zowel de bewoners van de Genesisstraat als de bewoners van Grote Boel een overleg gehad met wethouder Vergunst. De zienswijzen worden betrokken bij de vaststelling van het wijzigingsplan door het college. Bij de realisatie van de drijvende woningen zal in overleg met “werkgroepen” uit de Klankbordgroep Landschapzone worden gesproken over de invulling van het bestemmingsplan.

Het feit dat de gemeente nu de bestemmingsplanprocedures doorloopt voor de inpassing van drijvende woningen is omdat de zandwinning in de Lentse en Oosterhoutse plas nu pas (bijna) gereed is. Met een ontwikkelaar heeft gemeente Nijmegen een intentieovereenkomst gesloten om samen te komen tot een zo optimaal mogelijk plan voor de Lentse plas voor alle partijen. Kwaliteit, omgeving en opbrengstverwachting zijn aspecten die worden meegewogen om tot een zo goed mogelijk plan te komen.

De gemeenteraad van Nijmegen is de afgelopen jaren meerdere malen geïnformeerd over alle bouwplannen in De Waaijer en eind 2017 expliciet over drijvend wonen. Deze informatie is altijd als openbare informatie beschikbaar. De ontwikkelaar van de woningen Groene Oever is door Nijmegen geïnformeerd over drijvend wonen op de Lentse plas. Met deze ontwikkelaar heeft de gemeente nog afspraken vastgelegd over de afstanden van drijvend wonen ten opzichte van de Groene Oever. Vanaf de beginperiode van realisatie van De Waaijer (2009) hebben de drijvende woningen altijd onderdeel uitgemaakt van het totaalplan en zijn dus ook al vanaf die periode voorzien in de gemeentelijke grondexploitatie van de Waalsprong.

Het argument dat de gemeente de drijvende woningen niet toont in presentaties is niet valide.

De door de reclamant aangehaalde media: maquette, bouwboard en kaartmateriaal in brochures kennen een eigen doel om informatie inzichtelijk te maken. De brochure van de Grote Boel toont een overzicht van de structuur van de wijk Grote Boel. In de brochure wordt gefocust op de invulling van de woningbouw in de Grote Boel. Dit zijn tijdsbeelden die aansluiten bij een doorgaande planontwikkeling, sommige elementen kunnen inmiddels anders zijn ingevuld. De planontwikkeling van de drijvende woningen was nog niet afgerond en dus ook niet te tonen. De grote maquette in het Wooninformatiecentrum (het officiële informatiekanaal voor woningbouw in de Waalsprong, gevestigd in Thermion) heeft altijd, tot op de dag van vandaag, de drijvende woningen getoond in de plassen zoals deze in 2009 zijn bedacht. Het bouwboard van de landschapszone langs de Prins Mauritssingel is geplaatst door Boskalis, de aanemer voor zandwinning en parkaanleg. Dit bouwboard toont dan ook alleen de realisatie van groen en water.

Alleen aan de kaartbeelden en teksten van de vastgestelde documenten voor de Landschapzone (bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan) kunnen rechten worden ontleend. Juist daarom worden er vanwege afwijkingen ten aanzien van deze plannen een nieuw bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan opgesteld en ter vaststelling voorgelegd. Hierbij blijft echter het hoofdprincipe van de inpassing van drijvende woningen in de Oosterhoutse- en Lentse plas overeind zoals dat in 2009 reeds is vastgesteld.

De inpassing van de voorzieningen op de oever ten behoeve van de drijvende woningen sluit aan bij de bestaande inrichting, zoals het broekbos met de wandelvlonder (er komt nu zelfs een extra mogelijkheid om de vlonder op te kunnen) en de inrichting van het fietspad.

Conclusie

Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassingen van bestemmingsplan dan wel het wijzigingsplan.

Inhoud zienswijze: Aspecten bouw, financiering en verzekering

In Nederland waren er begin 2018, naar schatting van de eigenaar van Balance d'Eau en zijn architect, ongeveer 500 drijvende woningen waarvan er 150 permanent worden bewoond. In het verleden waren er slechts drie hypotheekverstrekkers voor drijvende woningen, te weten ING, Friesland Bank en Rabo. ING is in 2016 opgehouden met deze hypotheeken (omdat er volgens ING sprake is van een nichemarkt, complex en met bijzondere risico's en zorgplicht) en Friesland Bank is in 2013 overgenomen door Rabo. Op dit moment is Rabo nog de enige bank met een watervilla-hypothec. Er geldt een streng acceptatiebeleid met ongunstige voorwaarden, het gevolg van een monopolypositie. De woning moet de hoofdwoning zijn; recreatief gebruik is niet toegestaan. De financiering bedraagt maximaal 90% van de taxatiewaarde en heeft een looptijd van 30 jaar, maar voor de ondergrond geldt een looptijd van 20 jaar. Voorts geldt er een renteopslag van 0,8%. De maandlasten pakken dus aanmerkelijk hoger uit dan bij een reguliere hypotheek. Balance d'Eau schrijft twee andere financiers te hebben met betere condities\ maar dit verandert de conclusie van reclamanten niet: als de financiers, bij wijze van spreken, morgen of over een aantal jaren stoppen met de financiering van drijvende woningen dan worden deze van de ene op de andere dag onverkoopbaar. In 2016 hebben kamerleden middels kamervragen aan de minister nog hun zorgen geuit over het geringe financieringsmogelijkheden van deze woningen. De minister antwoordde dat hij de banken aanmoedigt maatwerk te leveren voor de eigenaren van watervilla's maar dat de initiatieven worden overgelaten aan de sector.

Voor wat betreft de verzekeraarheid van de drijvende woningen is er sprake van eenzelfde beeld. Reclamanten hebben slechts één maatschappij, te weten OBM, kunnen vinden die drijvende woningen met een composiet drijflichaam verzekert. Bij een woningwaarde van € 400.000 en een inboedelwaarde van € 100.000 bedraagt de premie € 1.508 per jaar, een veelvoud van een reguliere woonhuisverzekering. De hoogte van de premie wordt veroorzaakt door de monopolypositie van de verzekeraar alsmede door de specifieke risico's. Ook hier geldt dat er grote problemen ontstaan als deze verzekeraar stopt met dit product. De bewoners kunnen hun woningen niet meer verkopen op het moment dat ze niet meer te verzekeren zijn.

Het werken met betonnen drijflichamen is voor de Lentse en Oosterhoutse Plas, zoals reclamanten hierboven al hebben beschreven, geen optie en daarom wordt er gebruik gemaakt van bakken uit composiet. Op laatstgenoemde bakken heeft Balance d'Eau in 2017 octrooi verkregen. De toepassing van composiet in de (water-)bouw is op zich niet nieuw maar voor zover bekend zijn drijflichamen uit composiet voor woningen op het water nooit eerder toegepast. Onbekend is dus hoe dit materiaal en de daarop aangebrachte laag tegen algengroei zich op langere termijn gaat gedragen. Ervaringsgegevens ontbreken. Het is reclamanten ook onduidelijk of, en met welke interval, een nieuwe algenwerende laag moet worden aangebracht en bovendien: moet de woning dan uit of boven het water worden gehesen? Momenteel heeft de bouwer, voor zover bekend, alleen ervaring met de toepassing van composiet bij 12 drijvende

woningen in Woerden die onlangs zijn opgeleverd. Toch wordt er 30 jaar garantie gegeven ondanks het ontbreken van ervaringen op de langere termijn. Als bovendien de garantie niet herverzekerd wordt bij een solide verzekeraar dan moet bij grotere claims getwijfeld worden aan de waarde van deze garantie. In de bouw is het gebruikelijk dat in geval van betalingsonmacht van een bouwer een collega de afbouw en oplevering verzorgt op basis van een garantiestelsel. Omdat Balance d' Eau de enige is die drijvende woningen bouwt op een basis van composiet en bovendien het octrooi hierop heeft kan een koper bij betalingsonmacht van de bouwer moeilijk terugvallen op een collega in de sector. Tot slot is niet bekend wat de in het composiet gebruikte materialen en de daarop aangebrachte coating, door uitloging, voor een invloed hebben op de kwaliteit van het zwemwater. In de octrooiaanvraag wordt gesproken over glasvezelversterkte polyester (GVP). Hiervoor worden harsen en harders gebruikt die niet altijd even milieuvriendelijk zijn.

Beoordeling

De gemeente Nijmegen heeft met de ontwikkelaar een intentieovereenkomst gesloten om samen onder juiste en marktconforme condities te komen, tot kavelverkoop en realisatie van drijvende woningen. Het is de taak en verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar om met haar kopers de financiering en bijbehorende verzekeringsaspecten goed te regelen. De gemeenteraad is eind 2017 geïnformeerd over o.a. de financieringskwestie van drijvend wonen. Daarmee heeft uw zienswijze betreffende garanties en dergelijke geen betrekking op het bestemmingsplan maar zijn een zaak tussen een verzekeringsnemer en zijn / haar verzekeraar.

Het is verboden om uitlogende materialen toe te passen bij de drijvende woningen. Het betreft hier o.a. de composiet bakken (zonder algenwerende coatings e.d.) en de daken. Door dit verbod wordt bij het realiseren van drijvend wonen geen kwaliteitsverandering van het water veroorzaakt. Gemeente en waterschap eisen het volgende bij de realisatie van drijvende woningen: in verband met de (beoogde) zwemwaterkwaliteit in het gebied mag/mogen ontwikkelaar of diens rechtsopvolger(s) geen uitlogend bouw materiaal (laten) toepassen zoals onbehandeld koper, zink, nikkel en lood, tenzij na uitdrukkelijke en schriftelijke toestemming van de gemeente en het bevoegd waterschappelijk gezag.

Conclusie

Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan dan wel wijzigingsplan.

Inhoud zienswijze: Waterschap

De grond onder de drijvende woning wordt eigendom van de bewoners en het water onder de woningen krijgt van het waterschap de zogenoemde C-status: 'wateren die van tertiair belang zijn voor het waterbeheer waarvoor geen jaarlijkse onderhoudsplicht geldt'. Alle risico's voor water- en bodembeheer worden bij de eigenaren van de drijvende woningen gelegd en het Waterschap is dus niet meer verantwoordelijk.

Als er enige vorm van onderhoud aan de bodem onder de woningen nodig is, bijvoorbeeld overmatige plantengroei, dan dient de bewoner hier zelf voor te zorgen. Het waterschap geeft in haar toelichting op het bestemmingsplan aan het peil in de plassen niet te kunnen garanderen omdat dit afhankelijk is van de grondwaterstand en de waterstand in de Waal. Ook kan en wil het waterschap, mede in verband met de klimaatverandering en de onzekere gevolgen daarvan, de waterstand voor de toekomst niet garanderen. Vanwege de lage waterstand in de singels heeft het waterschap in 2017

en 2018 zeer krachtige noodpompen geplaatst om water vanuit de plassen in de singels te pompen met als gevolg dat de waterstand in de plassen nog verder is gedaald. De ballenlijn bij het zwemgedeelte van de Lentse Plas, die in de zomer bij 1.40 m diepte hangt, ligt nu op het droge. Volgens het waterschap schommelt het peil momenteel door het jaar heen met bijna 2 meter en zij waarschuwt in de toelichting op het bestemmingsplan nadrukkelijk met de volgende passage: "In de toelichting is opgenomen dat de drijvende woningen op een afstand van 25 tot 40 meter vanaf de insteek worden geplaatst. Door het ontbreken van dwarsprofielen kunnen wij niet beoordelen of daarmee ook bij lage waterstanden, het aannemelijk is dat de woningen daadwerkelijk zullen blijven drijven. De peilfluctuaties van circa 2 meter vragen in ieder geval wel om aandacht bij het ontwerp van de voorzieningen tussen de woningen en de oevers. Daarnaast adviseren wij u om een plan op te stellen wat handelingsperspectief biedt aan alle betrokkenen in het geval van onvoorziene omstandigheden zoals dreigende droogval".

Beoordeling

Het waterschap heeft aangegeven het waterpeil van de plassen niet te reguleren met als doel droogval van de drijvende woningen te voorkomen. Nijmegen en het waterschap hebben in 2009 afspraken gemaakt over het watersysteem van de Waalsprong. Het Waterschap is beheerder van het oppervlaktewater in de Waalsprong. De waterstand van de plassen fluctueren max 1 meter plus en min ten opzichte van het gemiddelde waterpeil. Met de recent uitgevoerde beleming van de singels hebben de gemeente en het waterschap een reactie gegeven op de veranderende klimaatomstandigheden en verwachten we het systeem weer robuust te hebben gemaakt voor de toekomst. Hiervoor worden in het ontwerp technische voorzieningen genomen die zorgdragen dat de woningen altijd blijven drijven. Tevens worden er maatregelen uitgewerkt en een plan opgesteld in een kavelpaspoort voor bewoners wat te doen bij extremere waterpeilverlagingen in de plas.

Conclusie

Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan dan wel wijzigingsplan.

Inhoud zienswijze: Milieuaspecten

De gemeente Nijmegen is uitgeroepen tot 'European Green Capital 2018'. Op de site waalsprong.nl geeft de gemeente uitgebreide informatie over diverse duurzame ontwikkelingen en initiatieven binnen de Waalsprong. Ook kunnen mensen terecht in het Bezoekerspaviljoen op het plein Kelfkensbos in Nijmegen. Hier wordt onder andere het snelfietspad RijnWaalpad gepromoot. Verder neemt de gemeente Nijmegen deel aan het landelijke project Operatie Steenbreek. Samen met andere organisaties wil Nijmegen de stad groener en klimaatbestendiger maken. Het doel is dit jaar 100.000 tegels en stenen te vervangen door groen. Afgelopen jaar heeft de gemeente een enorme investering gedaan en honderden planten/bomen geplant voor de aanleg van het broekbos. Ook is een lange vlonder gemaakt waarover mensen kunnen wandelen, wanneer het water hoger staat. Met de komst van 27 drijvende woningen in de Lentse Plas moeten er zogenaamde parkeerkoffers worden aangelegd en moet de infrastructuur worden aangepast: van fietspad naar fietsstraat. Het beleid van de gemeente en van de wethouder (nota bene van Groenlinks) veroorzaakt een omgekeerd effect: groen er weer uit en stenen erin! Reclamanten vinden de opoffering van zoveel groen onacceptabel.

Een ander belangrijk milieuaspect is dat de gemeente voor de toekomst de kwaliteit van het zwemwater niet kan garanderen. Het is ons niet duidelijk van welk materiaal de

fundering van de watervilla's wordt gemaakt en daarom kunnen wij de risico's niet inschatten. Er wordt gesproken over composiet. Volgens het octrooirapport gaat het over GVP (glasvezelversterkt polyester). Verschillende rapporten van TNO laten zien dat kunststoffen onder bepaalde omstandigheden kunnen uitlogen. Vaak is UV licht en de temperatuur van het water van belang. Zijn de drijvende woningen voorzien van een coating? Kan de coating delamineren? Kunnen de bakken gaan lekken of scheuren? Er zijn nog geen ervaringen met watervilla's op een fundering van composiet. Het is een heel nieuw concept. Het waterschap controleert het zwemwater maar enkele maanden per jaar. Van veel stoffen is nog niet bekend wat de schadelijke effecten op de volksgezondheid zijn. Wij vinden het onverantwoord dat de gemeente deze funderingen van composiet niet eerst laat testen. Is zwemmen in de Lentse Plas in de toekomst dan nog wel veilig?

Bij de drijvende woningen worden warmtewisselaars gebruikt om de woningen te verwarmen. Hierbij wordt warmte uit het water onttrokken. In de zomer zal er een omgekeerde werking zijn, wanneer de warmtewisselaar de functie van koeler krijgt. Dan wordt warmte van 27 woningen in de plas gebracht. Dit zal in de directe omgeving van de woningen de temperatuur van het zwemwater doen stijgen. Wat hiervan de effecten zijn is ons niet bekend. Geeft het een verhoogde kans op blauwalg? Ook hierbij vinden reclamanten dat vooraf onderzoek nodig is om risico's uit te sluiten.

Beoordeling

Het plan voor landschapspark De Waaijer is gebaseerd op een integrale planontwikkeling inclusief verschillende vormen van wonen, natuur en recreatie binnen de context van de totale planontwikkeling van de Waalsprong. Het landschapspark is in 2009 opgesteld en door middel van een vastgesteld bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan mogelijk gemaakt. De invulling bestaat uit: een plassegebied ten behoeve van het watersysteem in de Waalsprong; een groen uitloopegebied ten behoeve van alle inwoners van de Waalsprong; in combinatie met karakteristieke en voor de landschapszone kenmerkende woongebieden. Bij deze woongebieden horen naast woningen ook de voorzieningen voor parkeren en ontsluiting.

Het is verboden om uitlogende materialen toe te passen bij de drijvende woningen. Het betreft hier onder andere de composiet bakken (zonder algenwerende coatings e.d.) en de daken. Door dit verbod wordt bij het realiseren van drijvend wonen geen kwaliteitsverandering van het water veroorzaakt.

Gemeente en waterschap eisen het volgende bij de realisatie van drijvende woningen: in verband met de (beoogde) zwemwaterkwaliteit in het gebied mag/mogen ontwikkelaar of diens rechtsopvolger(s) geen uitlogend bouw materiaal (laten) toepassen zoals onbehandeld koper, zink, nikkel en lood, tenzij na uitdrukkelijke en schriftelijke toestemming van de gemeente en het bevoegd waterschappelijk gezag.

Optioneel kan een woning uitgevoerd worden met een warmtepomp met een warmtewisselaar die in het water drijft en de benodigde energie voor een deel uit het water haalt. Deze warmtewisselaar heeft een inhoud van circa 1 m³. Aangetoond is dat er direct om de warmtewisselaar nagenoeg geen temperatuurimpact is, laat staan in een plas als de Lentse plas.

Conclusie

Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan dan wel wijzigingsplan.

Inhoud zienswijze: Snelfietspad RijnWaalpad

Het RijnWaalpad verbindt Arnhem en Nijmegen door middel van een 17 km lang fietspad. De snelfietsroute, de eerste van deze regio, heeft ruim 17 miljoen euro gekost (1 miljoen per km!) en is op 3 juli 2015 feestelijk geopend. Nijmegen is enorm trots op het RijnWaalpad en het heeft mede ertoe bijgedragen dat Nijmegen dit jaar European Green Capital werd. Het is een vrijliggende snelfietsroute waar fietsers niet hoeven te wachten voor verkeerslichten. Voor dit pad is nieuwe infrastructuur aangelegd, zoals een fietstunnel onder de snelweg A15, een fietsbrug bij Lent en een tunnel bij Bemmelen. Ook is de gemeente bezig de route in Nijmegen aan te laten sluiten op de campus (Universiteit). Het snelfietspad wordt door heel veel forenzen, recreanten en scholieren gebruikt. Volgens informatie van de gemeentesite kun je hier lekker doortrappen!

Met de komst van drijvende woningen in de Lentse Plas gaat dit veranderen. Een groot traject van het nu nog veilige fietspad wordt omgetoverd tot een fietsstraat. De verkeersveiligheid komt daarmee ernstig in het geding. In het ontwerp bestemmingsplan wordt gesuggereerd dat met de komst van zogenaamde parkeerkoffers en het feit dat er op de fietsstraat zelf niet mag worden geparkeerd het probleem is opgelost! Echter, de bewoners van de drijvende woningen, maar ook pakketdiensten en allerlei toeleveringsbedrijven mogen met de auto over dit fietspad rijden naar de zogenaamde 'voorpleintjes' bij de woningen om te laden en te lossen. Alles bij elkaar ontstaat er een beeld van veelvuldig oversteken van de fietsstraat, keren, inhalen en achteruitrijden, dit alles funest voor de veiligheid. Tegenwoordig worden er steeds meer internetbestellingen gedaan. Het aantal verkeersbewegingen door bezorgers zal in de toekomst alleen maar stijgen. Wethouder Vergunst heeft in zijn toespraak verteld dat er 1 auto per 9 minuten over de fietsstraat zou rijden. Bij deze inschatting heeft hij geen rekening gehouden met de pieken van de ochtend en avondspits. Op deze uren zijn er veel meer fietsers dan gemiddeld over de dag, maar datzelfde geldt ook voor het aantal auto's op de fietsstraat. In de zomermaanden zal op een mooie dag zowel aan het begin van de dag, maar ook zeker tussen 16.00 uur en 18.00 uur, wanneer recreanten weer huiswaarts keren een enorme piek ontstaan. Afgelopen zomer zijn wij er getuige van geweest dat er heel veel zonanabidders, zwemmers en veel gezinnen met kleine kinderen, op het einde van de middag in een kort tijdsbestek massaal op de fiets stappen, vooral richting Nijmegen. Het gaat hierbij om honderden mensen, die ook nog van alles met zich mee dragen. Dat gaat niet samen met autoverkeer. In de praktijk zal het heel veel ergernis oproepen en veel gevaarlijke situaties veroorzaken. De veiligheid van de zwakkere partij, de fietser, kan hier nooit worden gewaarborgd! De capaciteit om te handhaven bij overtredingen is er bij de gemeente niet. Bij de omgevingsvergunning voor de buitenfoyer van Cinemec (Landschapszone 5) heeft de gemeente hoge eisen gesteld om de veiligheid van de fietsers op het snelfietspad te garanderen. Voetgangers moeten hier zelfs voorrang verlenen aan de fietsers! Het is onacceptabel dat de gemeente Nijmegen omwille van 27 woningen een groot traject onveiliger gaat maken. Ook de gemeente Lingewaard (die het snelfietspad mede heeft gefinancierd) is kritisch: "Een groot minpunt is dat men kiest om bij de Lentse plas het snelfietspad RijnWaalpad aan te passen tot een fietsstraat, zodat de woningen bereikbaar worden voor auto's. Dit gaat ten koste van de doorstroming, comfort en verkeersveiligheid van de fietsers op het RijnWaalpad, aldus de gemeente Lingewaard."

Beoordeling

Het deel van het RijnWaalpad langs de Lentse Plas wordt als fietsstraat ingericht, een vorm die op vele plaatsen in Nederland, ook binnen de gemeente Nijmegen, op meerdere plaatsen is gerealiseerd. Omdat met de aanleg van deze drijvende woningen dit deel van de route binnen de bebouwde kom zal vallen, wordt er naast de fietsstraat een voetpad aangelegd. Dit conform de landelijke richtlijnen van het CROW. Daarmee

worden eventuele conflicten tussen fietsers en voetgangers weggenomen. Door de aanleg van de parkeerkoffers en de voorrijrondjes vinden alle bijzondere manoeuvres van het autoverkeer plaats buiten de fietsstraat. De fietsstraat wordt ingericht volgens de Ontwerprichtlijn Snelfietsroutes Nijmegen, waarbij de gekozen inrichting tot een aantal van 2500 voertuigbewegingen per etmaal veilig wordt geacht. Het aantal voertuigbewegingen op de route langs de Lentse Plas wordt, op basis van de normen van het CROW, geschat op 84 bewegingen per etmaal op het noordelijk deel en 78 motorvoertuigbewegingen per etmaal op het zuidelijk deel van deze route. Op de ontsluitingsroute richting Edith Piafstraat ligt dit verwachte aantal voertuigbewegingen op 162. Binnen deze aantallen zijn verkeersbewegingen van zowel bewoners als van pakketdiensten en toeleveringsbedrijven meegenomen. Hiermee liggen deze aantallen dus ruim onder de aantallen die voor een dergelijke fietsstraat acceptabel zijn.

Conclusie

In paragraaf 4.6 van de toelichting van zowel het bestemmingsplan als het wijzigingsplan zal nader worden ingegaan op de toename van het aantal voertuigbewegingen als gevolg van deze plannen.

Inhoud zienswijze: Autoverkeer en parkeerproblemen

"Het parkeerprobleem zal worden opgelost door middel van de zogenaamde parkeerkoffers. Om deze parkeerplaatsen uitsluitend te laten gebruiken door de bewoners van de drijvende woningen en hun bezoek zal er een toegangssysteem worden aangelegd aan het begin van de ontsluitingsroute vanaf de Edith Piafstraat. Hierdoor kunnen de bezoekers van de bioscoop of het strand deze parkeerplaatsen niet als gratis alternatief gaan gebruiken voor de parkeerplaatsen ten noorden van de bioscoop", aldus de plannen. De parkeerplaatsen maken echter deel uit van de openbare weg, waar in principe iedereen mag parkeren. Reclamanten hebben onlangs aan de gemeente gevraagd een bord 'parkeren alleen voor bewoners' bij de parkeerplaats voor de appartementen van de reclamanten te plaatsen maar dit zou geen rechtsgeldig verkeersbord zijn en het parkeerverbod voor anderen was volgens de gemeente fysiek en juridisch niet te handhaven. Toch wordt er ook bij de reclamanten de hele dag geparkeerd door recreanten van de plas. Voor de drijvende woningen wordt een slagboom met zes pasjes per woning, voor bewoners en bezoekers daarvan, voorzien. Reclamanten kunnen de drijvende woningen ook bezoeken. Dit bezoek hoeven zij niet aan te kondigen. Komen zij dan ook in aanmerking voor een pasje of bepalen de bewoners van de drijvende woningen wie er een pasje mag gebruiken voor deze openbare weg? Als reclamanten toch kans zien om met de auto op de fietsstraat te komen: zijn zij dan strafbaar? Als de 'legale' bezoekers van de drijvende woningen niet op bezoek gaan maar de hele dag gaan zwemmen: zijn zij dan in overtreding? Wat te doen met DHL, de pizzakoerier, enzovoorts: krijgen deze allemaal een pasje of worden de bezorgingen bij de slagboom opgehaald? Kortom: er is geen fysiek en juridisch houdbaar systeem, vrij van willekeur, voor een gedeeltelijke afsluiting van de fietsstraat te bedenken.

Beoordeling

Zowel de fietsstraat als eventueel de parkeerplaatsen blijven openbaar terrein. Dit is noodzakelijk om de fietsstraat voor alle fietsers goed toegankelijk te houden onder beheer van de gemeente. Deze fietsstraat wordt echter slechts toegankelijk voor bestemmingsverkeer, waarmee ook de parkeerplaatsen enkel voor bestemmingsverkeer toegankelijk zijn. Om deze laatste bepaling te handhaven wordt er gezorgd voor een fysieke afsluiting die door bewoners kan worden geopend, voor

henzelf of voor hun bezoek en leveranciers. De beperking van de toegankelijkheid geldt voor de toegangsweg tot het gebied, waarmee weliswaar ook de toegang tot deze openbare parkeerplaatsen wordt beperkt, maar waarbij het doel is het beperken van toegenomen verkeersbewegingen op de fietsstraat om zo de doorstroming op de snelfietsroute te waarborgen.

Conclusie

Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan dan wel wijzigingsplan.

Inhoud zienswijze: Beeldkwaliteitsplan

In eerste instantie werd gesproken van loopbruggen naar de woningen van 25 tot 40 meter. Vanwege de grote wisselingen in het waterpeil, zoals hierboven beschreven, zullen de bruggen 40 meter lang worden en dan nog bestaat er een serieus risico dat de woningen vaker op het droge komen te liggen of, om met een recent artikel in De Gelderlander te spreken: van watervilla naar stacaravan. Indien loopbruggen langer dan 40 meter noodzakelijk blijken te zijn dan wordt het bouwvlak in het voorliggende bestemmingsplan overschreden. Volgens wethouder Vergunst is dit bouwvlak maximaal 57 meter diep uitgaande van 40 meter loopbrug en in het verlengde hiervan 17 meter woning. De lange loopbruggen vormen een ernstige inbreuk op het uitzicht en hinderen de zwemmers. Ook worden er ontsierende nutskasten, parkeerkoffers en keerlussen op de wal gebouwd en lelijke meerpalen in het water geplaatst. Daarnaast wil de bouwer ontsierende drijvende warmtewisselaars naast de woningen in de plassen leggen. De drijvende woningen met alle genoemde accessoires veranderen het aanzicht van de groene oever zeer nadelig. Dit gaat ten koste van het ruimtelijk beeld.

Beoordeling

Het beeldkwaliteitplan beschrijft de algemene en gebiedsgerichte beeldkenmerken voor de inpassing van drijvende woningen in de Lentse en Oosterhoutse plas. Juist dit beeldkwaliteitplan geeft criteria voor de minimale eisen waar de vormgeving en inpassing van de drijvende woningen aan moeten voldoen. Vanzelfsprekend behoren hier ook de voorzieningen op de oever bij. Reclamant geeft een onjuiste onderbouwing van de lengte van de steigers en loopbruggen. De voordeur van een drijvende woning mag op maximaal 40 meter vanaf de oever zijn gelegen vanuit de brandweereisen zoals deze zijn opgenomen in het bouwbesluit. De drijvende steigers en loopbruggen zijn hierop gedimensioneerd in combinatie met de bodemdiepte van de plas. De maatvoeringen zijn zo gekozen dat er onder de woningen nog voldoende waterdiepte bevindt, ook bij droge perioden. De maatvoering van 57 meter die u aanhaalt is gebaseerd op 40 meter tot de voordeur met daarbij opgeteld de diepte van de woning in combinatie met een terras bij de woning. Het verschuiven van de woningen dieper de plas in bij een beperkte waterdiepte door droogte en de daarmee samenhangende langere steigers is derhalve niet aan de orde. Ook zwemmers zullen geenszins gehinderd worden door de inpassing van de drijvende woningen of de steigers/loopbruggen.

Vanwege de uitwerking van meer extensieve vormen van wonen in landschapspark De Waaijer zijn we teruggegaan van 45 naar 27 woningen in de Lentse plas. De plas en het omringende groen, met name richting het westen, krijgen een grootschalige dimensie. De beschikbare ruimte in het gebied en het (beperkte) aantal van 27 drijvende woningen maakt dat de verdeling langs de oever los en extensief is. De clusters met woningen liggen tenminste 20 meter uit elkaar zodat tussen de woningen voldoende licht en zicht gewaarborgd blijft. Tevens zal er vanaf de brug aan de plas een breder en

wijds uitzicht blijven over de Lentse plas richting en over de Zandse plas. Ook de positionering van de woningen in een cluster, breed aan de oever, smal op de plas maakt dat juist het (uit)zicht / blikveld van het perspectief vanaf de oever over de plas zo groot mogelijk blijft.

Conclusie

Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan dan wel wijzigingsplan.

Inhoud zienswijze: Besluit hogere waarde

Dit besluit is voor zowel de Lentse als de Oosterhoutse Plas onderbouwd met het argument dat de voorste woningen een bescherming bieden voor het geluid bij de achterste woningen, echter de woningen worden in een cirkel gesitueerd met een onderlinge afstand van tenminste twintig meter. In deze situatie houden de voorste woningen nauwelijks of niet het geluid tegen voor de achterste woningen en is de verhoogde norm niet van toepassing. Er dienen aanvullende maatregelen te worden genomen ter voorkoming van overschrijding van de wettelijke geluidsnormen. Bovendien is voor de woningen op de Lentse Plas geen rekening gehouden met het geluid afkomstig van de buitenterrassen bij de Cinemec. Tot slot heeft de gemeente in het plan Landschapszone 5 ten behoeve van de bouw van de buitenfoyer (restaurant Liz) de afweging gemaakt dat de dichtstbijzijnde bebouwing op 500 meter van de Cinemec ligt. Geheel in strijd met die afweging wordt nu woningbouw op minder dan 100 meter afstand toegestaan. Het valt te verwachten dat een aantal bewoners van de drijvende woningen last gaat krijgen van het geluid uit de richting van de Cinemec en het strand.

Beoordeling

Bij de een verkaveling waarbij de drijvende woningen in groepjes van 4 of 5 aan één steiger worden gelegd, is er wel sprake van afschermende werking. Deze zienswijze wordt verder uitgewerkt en beantwoord in het definitieve hogere waarde besluit.

De richtafstand die volgens de VNG publicatie "Bedrijven en milieuzonering" hoort bij een bioscoop of een restaurant bedraagt ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk' 30 meter. De woningen in de Lentse Plas liggen op meer dan 100 meter afstand van deze voorzieningen waardoor geen hinder te verwachten is. Gezien deze afstand wordt ook ten aanzien van het terras ruim voldaan aan de toetsingscriteria voor geluid in bijlage 5 van de VNG-brochure. In de ruimtelijke onderbouwing behorende bij de omgevingsvergunning Landschapszone – 5 (buitenfoyer CineMec) was nog geen rekening gehouden met de drijvende woningen. De drijvende woningen waren op dat moment ook nog niet planologisch bestemd.

Conclusie

Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan dan wel wijzigingsplan.

Inhoud zienswijze: Begrotingstekort

Onbegrijpelijk was de opmerking van het raadslid Fennema (van de coalitiepartij SP) in de afgelopen raadsvergadering en in de Lentse Lucht dat er een gat in de begroting ontstaat als de bouw van de drijvende woningen niet doorgaat. Het blijkt nergens uit dat de gemeente alternatieve inkomstenbronnen heeft onderzocht. Wellicht dat het mogelijk is hetzelfde aantal woningen met minder risico's elders op het land te realiseren. Daarmee worden bovendien nodeloze onkosten voor de aanpassingen van de

infrastructuur voorkomen. Een gemeente die een begrotingstekort heeft moet zich niet vervolgens in onzekere avonturen storten met te veel risico's en de kans op een nog veel groter verlies.

Beoordeling

De realisatie van drijvende woningen hebben altijd (vanaf 2009) met opbrengsten en kosten onderdeel uitgemaakt van de grondexploitatie Waalsprong. Deze grondexploitatie wordt elk jaar herzien. Deze situatie is dus nimmer gewijzigd. Nijmegen voert nu het plan uit dat de raad heeft vastgesteld, het totaalplan voor De Waaijer inclusief de drijvende woningen. Er is vooralsnog geen reden om af te wijken van dit plan, derhalve ook geen noodzaak om ten behoeve van opbrengstverliezen te studeren op alternatieve plannen.

Conclusie

Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan dan wel wijzigingsplan.

Inhoud zienswijze: Zorgplicht gemeente Nijmegen

Uit het bovenstaande blijkt dat de gemeente vrijwel alle risico's eenzijdig neerlegt bij de toekomstige kopers van de drijvende woningen. Een aantal van die risico's zal niet bekend zijn bij die kopers en de vraag rijst hoe ver hun onderzoekplicht reikt. Duidelijk is dat de gemeente veroorzaakt dat de toekomstige kopers zich in een potentieel zeer gevaarlijk avontuur stort met enorme (financiële) risico's en, als het echt mis gaat, leidt dit tot grootschalige leegstand en verval waarna de kosten van het opruimen worden afgewenteld op de belastingbetaler. De gemeente handelt hier overduidelijk in strijd met de zorgplicht en als gevolg daarvan kunnen bewoners, indien zij schade lijden, claims gaan indienen.

Beoordeling

Nijmegen heeft een intentieovereenkomst gesloten met een ontwikkelaar. Als partijen tot elkaar komen op alle relevante issues in die overeenkomst dan sluiten zij een koopovereenkomst. Het is niet Nijmegen die huizen verkoopt maar de ontwikkelaar. In die zin verloopt dit proces gelijk aan dat van woningen op het land. Kopers krijgen alle tijd en ruimte om zich te oriënteren op het plan en kunnen zich laten bijstaan door adviseurs. Nijmegen treedt niet in deze verantwoordelijkheid.

Conclusie

Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan dan wel wijzigingsplan.

Inhoud zienswijze: Conclusie

In 2010 is het bestemmingsplan met de ingeplande drijvende woningen definitief geworden zonder enige vorm van inspraak van de burger, alleen al vanwege het feit dat die burgers er toen nog niet woonden en ook niet wisten dat zij jaren later aan de plassen gingen wonen. De plassen waren er nog niet en de huizen waren er nog niet! Duidelijk is dat de gemeente in de tussenliggende jaren de oorspronkelijke plannen heeft laten vallen en nu, anno 2018, met geheel nieuwe plannen komt onder het voorwendsel dat deze in 2010 zijn goedgekeurd. Op basis van voortschrijdend inzicht moet op de dag van vandaag de conclusie zijn dat er een geheel nieuwe situatie is ontstaan: de drijvende woningen zijn niet wenselijk en zowel economisch als juridisch niet haalbaar.

Reclamanten verzoeken de gemeente Nijmegen dan ook het hele plan van de bouw, zowel voor de Oosterhoutse als voor de Lentse plas, in te trekken.

Beoordeling

Het plan voor landschapspark de Waaijer dat in 2009 is opgesteld en door middel van een vastgesteld bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan mogelijk is gemaakt, gaat uit van de vormgeving van de Zandse plas als natuurplas, de Lentse plas als recreatieplas en de Oosterhoutse plas als plas waar wonen centraal staat. De planontwikkeling van het plan 'Landschapszone,' dat in 2009 is opgesteld, is gebaseerd op een integrale planontwikkeling inclusief verschillende vormen van wonen, natuur en recreatie binnen de context van de totale planontwikkeling van de Waalsprong, dus ook de nieuwe woongebieden van Lent en Oosterhout. De invulling van de woongebieden en het bijbehorende gebruik komt overeen met de ideeën die we hadden in 2009. Derhalve vinden wij dat de inpassing van drijvende woningen op de voorgestelde extensieve wijze voor beide plassen ook in de huidige situatie passend.

Voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan Landschapszone 2009 is de mogelijkheid van inspraak en zienswijzen geboden. Daar is uitgebreid gebruik van gemaakt. Voor het mogelijk maken van drijvend wonen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Ook bij de invulling van de wijzigingsbevoegdheid is inspraak mogelijk o.a. door het inbrengen van zienswijzen. Het feit dat de gemeente nu de bestemmingsplanprocedures doorloopt voor de inpassing van drijvende woningen is omdat de zandwinning in de Lentse en Oosterhoutse plas nu pas (bijna) gereed is. Met een ontwikkelaar heeft gemeente Nijmegen een intentieovereenkomst gesloten om samen te komen tot een zo optimaal mogelijk plan voor de Lentse plas voor alle partijen. Kwaliteit, omgeving en opbrengstverwachting zijn aspecten die worden meegewogen om tot een zo goed mogelijk plan te komen.

Conclusie

Deze procedures van zowel het bestemmingsplan als het wijzigingsplan zal worden voortgezet.

Werkgroep Onze Plas, p.a. Grote Boel 27, Nijmegen (101 medeondertekenaars)

Inhoud zienswijze: Visie op Onze Plas

Huidige en toekomstige bewoners van het gebied rondom de Oosterhoutse Plas, op dit moment met name in de Grote Boel, zien "Onze Plas" als een heel belangrijke drijfveer om juist hier te wonen en leven. De gemeente heeft zeer nadrukkelijk de verwachting geschept dat de plas geen drijvende woningen zou bevatten. De plas is consequent op de maquette, in brochures en op internetsites getoond zonder drijvende woningen. Zie hiervoor Figuur 1 Maquette Oosterhoutse Plas en Grote Boel. Reclamanten willen zich verder constructief opstellen en meedenken met de gemeente, die vanwege financiële belangen en woonbelangen van toekomstige bewoners een invulling aan de oostzijde voorstelt.

Met de Oosterhoutse Plas in de Landschapszone hebben reclamanten een "groene en blauwe long" in Nijmegen Noord voor ogen die verstikking door de stad tegenhoudt. Onze straks helemaal volgebouwde stad wordt onderbroken door een zone waarin de natuur kan worden beleefd en steen en beton kunnen worden ontvlucht. Die bufferzone is nu al het behouden waard, ook al is ten zuiden van de Landschapszone de woningbouw nog niet uitgevoerd. Reclamanten weten vanuit de ruimtelijke plannen dat

daar straks een overwegend stadse bebouwing is, en de Landschapszone vanuit die toekomstige situatie moet worden beschouwd. Vergelijk deze bijvoorbeeld met het Goffertpark, dat een groene long vormt in Nijmegen ten zuiden van de Waal.

Woningbouw in of op de groene en blauwe long maakt ernstig inbreuk op de belevingswaarde van de plas en de Landschapszone als geheel. Dit wordt door het college ook nadrukkelijk onderkend. In het beeldkwaliteitsplan worden daarom maatregelen aangekondigd om die inbreuk te verminderen, door clustering en voorschriften voor de uitvoering. Dertig woningen zullen, ook met die maatregelen, een enorme inbreuk op de belevingswaarde hebben. Dertig woningen nemen immers een groot oppervlak en een grote inhoud (30) in. Reclamanten vragen college en raad om te kiezen voor géén of hooguit enkele drijvende woningen met andere kaders dan nu beschreven staan. Maximaal 9 woningen in clusters van drie, die niet ver van de kant worden gebouwd en opgaan in het landschappelijk decor. Door bovendien het maaiveld te verhogen tussen spoor en plas, kan de zo belangrijke natuurlijke uitstraling en beleving in dit deel van de Landschapszone worden bereikt. Samenvattend willen reclamanten de gemeente vragen om te kiezen voor: "géén of hooguit enkele drijvende woningen, geen drijvende woonwijk".

Beoordeling

Het argument dat de gemeente de drijvende woningen niet toont in presentaties is niet valide. De door de reclamant aangehaalde media: maquette, bouw bord en kaartmateriaal in brochures kennen een eigen doel om informatie inzichtelijk te maken. De brochure van de Grote Boel toont een overzicht van de structuur van de wijk Grote Boel. In de brochure wordt gefocust op de invulling van de woningbouw in de Grote Boel. Dit zijn tijdsbeelden die aansluiten bij een doorgaande planontwikkeling, sommige elementen kunnen inmiddels anders zijn ingevuld. De planontwikkeling van de drijvende woningen was destijds nog niet afgerond en kon dus ook niet worden getoond. De grote maquette in het Wooninformatiecentrum (het officiële informatiekanaal voor woningbouw in de Waalsprong, gevestigd in Thermion) heeft altijd, tot op de dag van vandaag, de drijvende woningen getoond in de plassen zoals deze in 2009 zijn bedacht. Het bouw bord van de landschapszone langs de Prins Mauritssingel is geplaatst door Boskalis, de aannemer voor zandwinning en parkaanleg. Dit bouw bord toont dan ook alleen de realisatie van groen en water.

Op de kaartbeelden die in de zienswijze worden genoemd is in het colofon van het brondocument de volgende zinsnede opgenomen: "Aan de kaartbeelden in dit document kunnen geen rechten worden ontleend", dit om juist helderheid te verschaffen over de status van het werkdokument waarin ze worden getoond. Alleen aan de kaartbeelden en teksten van de vastgestelde documenten voor de Landschapzone (zoals bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan) kunnen rechten worden ontleend. Juist daarom worden er, vanwege afwijkingen ten aanzien van deze plannen, een nieuw bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan opgesteld en ter vaststelling voorgelegd. Hierbij blijft echter het hoofdprincipe van de inpassing van drijvende woningen in de Oosterhoutse- en Lentse plas overeind zoals dat in 2009 reeds is vastgesteld.

Het plan voor landschapspark De Waaijer bestaat uit: een invulling met een plassegebied ten behoeve van het watersysteem in de Waalsprong; een groen uitloopegebied ten behoeve van alle inwoners van de Waalsprong; in combinatie met karakteristieke en voor de landschapszone kenmerkende woongebieden. De gemeenteraad heeft het plan voor De Waaijer vastgesteld en wordt dan ook sinds 2010 als zodanig nu uitgevoerd. Volgend op de planning van de zandwinning kon de woningbouw worden opgestart. Vanwege de uitwerking van meer extensieve vormen

van wonen in landschapspark De Waaijer en de keuze om kwalitatief goede woningen te realiseren zijn we terug gegaan van 45 naar 30 woningen in de Oosterhoutse plas.

Conclusie

Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan dan wel wijzigingsplan.

Inhoud zienswijze deel 1

Bestemmingsplan: beperk wateroppervlak met woonbestemming en groenoppervlak met parkeerbestemming en behoud de natuurbeleving.

Nijmegen hanteert het motto "Waar groen en water elkaar ontmoeten" Zie Figuur 2 (zie bijlage bij zienswijze) waar groen en water elkaar ontmoeten. Reclamanten vinden dat groen en water elkaar juist niet in dit bestemmingsplan ontmoeten, omdat ze gescheiden worden door een drijvende wijk. Enkele drijvende woningen zijn wellicht in te passen, maar een drijvende wijk is dat zeker niet. In het plan wordt zo'n groot stuk van de plas bebouwd dat er geen "vergezicht" meer overblijft. De zuidoever en noordoever worden of zijn al bebouwd, en aan de Griftdijk wordt het huidige onbebouwde perceel nu ook al te koop aangeboden voor bebouwing. Een groen vergezicht aan de oostzijde wordt daarom essentieel voor het behalen van het doel van de Landschapszone: beleving van water, groen en ruimte. De grootte van het gebied met voorgestelde woonbestemming maakt dit onmogelijk. Zie daarom af van de woonbestemming of maak het gebied aanzienlijk kleiner.

Bovendien brengt het huidige aantal geplande woningen op het water een groot aantal vierkante meter asfalt en bestrating naast het water met zich mee, waardoor ook het geplande en beloofde groen ernstig verminderd wordt. Zie daarom af van de parkeerbestemming of maak het gebied aanzienlijk kleiner.

Beoordeling

De reactie in de zienswijze is begrijpelijk vanuit het perspectief dat er alleen een plas met groene oevers en randen zou worden gerealiseerd. Dit beeld is echter niet juist. Nijmegen heeft het plan voor De Waaijer altijd gepresenteerd met verschillende vormen van woningbouw. De woonbestemming op de plas maakt in aanvulling op de woongebied bestemmingen rond de Oosterhoutse plas het gebied tot dé woonplas. Het bouwvlak binnen de bestemming "Wonen-drijvende woningen" is een gebied waarin drijvende woningen mogelijk gemaakt worden, maar is niet een gebied dat volledig ingevuld wordt met woningbouw. Door een ruime woonbestemming op te nemen aan (alleen) de oostoever zijn maximaal 30 woningen op een extensieve manier met ruime openingen aan de oever in te passen. Daarbij liggen de woningen op ruime afstand van de oever waardoor water en groen elkaar kunnen ontmoeten los van de woningen. Naast de overgangen van water naar groen blijven rondom de clusters met woningen verschillende uitzichten over de plas mogelijk.

De hoeveelheid groen zal niet minder worden dan de oorspronkelijk vastgestelde plannen van 2009. Doordat het aantal woningen is terug gebracht zal het aantal parkeerplaatsen ook minder worden dan in de oorspronkelijke plannen en zal er dus minder verharding worden gerealiseerd. De functies ten oosten van de plas zijn in het bestemmingsplan opgenomen binnen de bestemming Groen waarin parkeren en ontsluiting mogelijk zijn gemaakt. Het parkeren zal bij de verdere planuitwerking zorgvuldig worden ingepast met aandacht voor de groene omgeving.

Conclusie

Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan dan wel wijzigingsplan.

Inhoud zienswijze deel 2

Bestemmingsplan: behoud ruimte aan de oostzijde voor meerdere soorten gebruik, waaronder de geplande kinderspeelplaats en hondenuitlaatplaats.

Door verkeer en parkeren in het groene oevergebied aan de oostelijke kant van de plas zo overheersend in de bestemming op te nemen, blijft er onvoldoende ruimte voor recreatie, sport en spel, en rustig genieten van dit deel van de Landschapszone. En dat terwijl die vormen van gebruik de hoofdbestemming van de Landschapszone vormen. Het meest noordelijk geplande cluster met waterwoningen en parkeerfaciliteiten kan zelfs alleen worden gerealiseerd als het geplande kinderspeelveld en het geplande hondenloosgebied op die plaats vervallen. Zie Figuur 3 speelvoorzieningen en Figuur 4 hondenuitlaatplaatsen (zie bijlagen bij zienswijze). Er zijn in de Grote Boel heel veel kinderen en honden. Dit levert daarom een onaantvaardbare vermindering van de leefbaarheid op.

Beoordeling

Het gebied aan de oostzijde blijft behouden voor verschillende functies in het groen, naast de ontsluiting, het parkeren en de groeninvulling met bos en bomen. De functies op de aangehaalde kaartbeelden uit het receptenboek “Grote Boel, speel- en hondenvoorzieningen”, kunnen nog altijd worden ingepast. De kaartbeelden in het receptenboek zijn slechts een indicatie voor de inpassing van het zoekgebied van deze functies. De kaartbeelden zijn een indicatie en geen blauwdruk, op deze wijze heeft ook de invulling van het stedenbouwkundig- en inrichtingsplan voor de Grote Boel plaatsgevonden.

Conclusie

Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan dan wel wijzigingsplan.

Inhoud zienswijze deel 3

Bestemmingsplan: Voorzie een fietsbrug tussen de Lentse Plas en de Oosterhoutse plas.

De Landschapszone heeft straks een aansluiting nodig tussen de plassen, om haar functie van bufferzone binnen de stad te vervullen. Een fietsbrug over of onderdoorgang onder Margaretha van Mechelenweg, spoor en Mauritssingel levert op dat de Lentse en Oosterhoutse Plas meer in verbinding komen met elkaar. Nu moeten bewoners en kinderen nog ver omfietsen, via een hele drukke verkeerssituatie op de Ovatonde of Vrouw Udasingel. Houd daarom in dit bestemmingsplan vast rekening met de toekomstige aanleg van verbindingen. Een landschapszone die niet verbonden is, is geen zone. Voor veel vormen van gebruik, zoals wandelen, fietsen, hardlopen, skeeleren etc. zijn verbindingen binnen het plassengebied immers cruciaal.

Beoordeling

Nijmegen heeft er voor gekozen om op de locaties Ovatonde en Vrouwe Udasingel een oostwestverbinding voor de fietser te maken. In eerdere plannen voor de Waalsprong is ook de door u aangehaalde locatie voor een oostwestverbinding als suggestie ingetekend. Op deze locatie een fietsbrug of fietstunnel realiseren is echter erg

kostbaar en vergt veel ruimte. Mede door de ligging van het spoor is een fietsbrug, met de daarbij behorende technische vereisten van vrije hoogte over het spoor, hellingbanen en aanrijroutes voor fietsers ruimtelijk niet in te passen. Met de planuitwerking van Cinemec en Grote Boel is feitelijk al besloten dat deze verbinding op genoemde locatie niet meer zal plaatsvinden. De in de bijlage van de zienswijze beschreven algemene landschappelijke waarden die de verbinding tussen de Oosterhoutse en Lentse plas moeten versterken, mede in combinatie met de beschreven fietsbrug, zijn dus ruimtelijk, visueel en technisch lastig vanwege de verhoogde ligging van het spoor. De visuele relaties tussen de plassen zijn op de aangegeven locaties niet aanwezig. De in de zienswijze aangegeven visuele relatie en functionele relatie voor fietsers is derhalve niet te honoreren.

Conclusie

Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan dan wel wijzigingsplan.

Inhoud zienswijze deel 4

Bestemmingsplan, Beeldkwaliteitsplan & Hogere Waarden: Verhoog het maaiveld tussen plas en verkeer, en creëer zo een groen decor.

Behoud van het landschappelijk decor is een expliciete doelstelling in het beeldkwaliteitsplan, die we als bewoners onderschrijven. Inpassing van woningen in dat decor vraagt veel aandacht om het te laten lukken. Een groen zicht op de oostelijke oever terwijl er 30 woningen voor liggen met een hoogte van 8 meter boven het water is geen haalbare doelstelling. Verlaag daarom de toegestane hoogte van de woningen tot maximaal 6 meter en verhoog het maaiveld van het natuurgebied er achter, zodat het bos dat daar gaat groeien een iets grotere hoogte kan bereiken en een groen decor geeft. Dit kan mooi worden uitgevoerd in combinatie met een glooiend fietspad over een toegangspoort van de weg naar de plas, die aansluit op een fietsbrug over de Margaretha van Mechelensingel, het spoor en de Prins Mauritssingel, waardoor de Lentse Plas en Oosterhoutse Plas meer in verbinding komen met elkaar en de Landschapszone een geheel kan gaan vormen.

Een verhoogd maaiveld kan ook als geluidwerende maatregel voor de drijvende woningen dienen waardoor het besluit Hogere Waarde voor de (drijvende) woningen aan de Oosterhoutse Plas niet meer noodzakelijk is of anders voor een beperktere gebiedsomvang.

Er kan ook onderzocht worden of de gebiedsontsluiting beter noordelijker of zuidelijker kan worden opgeschoven zodat er meer ruimte tussen de Margaretha van Mechelenweg en het fietspad is. Daarmee is het ophogen van het maaiveld mogelijk beter te realiseren. Ook kan daarbij worden afgewogen om de gebiedsontsluiting middels een noordelijke inrit en zuidelijke uitrit, in combinatie met éénrichtingsverkeer, tot stand te brengen.

De woningen waarvoor hogere waarden van toepassing zijn, worden in ontwerpvrijheid beperkt om te voldoen aan extra maatregelen voor een behaaglijk geluidsniveau. Deze ontwerpbeperking zal in het hoge woningsegment de grondwaarde van de kavels voor de gemeente negatief beïnvloeden. Ook om dit te voorkomen adviseren reclamanten het maaiveld te verhogen.

Beoordeling

Het bestemmingsplan geeft een maximale hoogte aan, dit is echter geen verplichting tot het bouwen van woningen van 8 meter. De beoogde woningen zoals deze zijn

ontwikkeld voor de Lentse plas kennen een hoogte tussen de 5 en 8 meter boven het waterpeil, waarbij de meeste woningen een hoogte hebben van 5 meter boven het waterpeil. Het gemiddelde waterpeil ligt daarbij ook nog ruim 2 meter onder het peil van het omringende maaiveld (op de oever). Dit betekent dat de woningen slechts 3 meter (1 bouwlaag) boven het maaiveld uitkomen. Een gemiddelde boom heeft, als deze net aangeplant is, een hoogte van ca. 5 meter en zal uitgroeien tot een hoogte van tenminste 20 meter. Daarbij zal het groen op de oever een veel grotere massa krijgen (breder, hoger en dieper) dan de woningen waardoor het groen op de oever dominant zal zijn over de woningen. Daarmee zal de groenbeleving vanuit de omgeving blijvend aanwezig zijn, ook met de drijvende woningen in de plas. Het inpassen van eenrichtingsverkeer in het gebied aan de plas tussen Grote Boel en Broodkorf zal leiden tot extra verkeersbewegingen door het hele gebied wat verstorend zal werken voor het gebruik van de route door fietsers.

De hogere waarden voor de drijvende woningen in de Oosterhoutse plas zijn vastgesteld voor het geluid van de spoorlijn Nijmegen-Arnhem en de Prins Mauritssingel. Voor beide geluidbronnen worden voor enkele woningen de voorkeurswaarden van de Wet geluidhinder met 1 dB overschreden. Het verhogen van het maaiveld tussen de Oosterhoutse plas en Margaretha van Mechelenweg heeft nauwelijks effect op de geluidsbelasting bij de drijvende woningen. Een ophoging van 2 m ten opzichte van het huidige maaiveld zorgt voor maximaal 1 dB geluidreductie net boven het waterpeil. Op 6,5 m boven het wateroppervlak blijft de geluidsbelasting door het verkeer op de Prins Mauritssingel 1 dB boven de voorkeurswaarde. Voor railverkeerslawaai geldt hetzelfde.

Conclusie

Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan dan wel wijzigingsplan.

Inhoud zienswijze deel 5

Bestemmingsplan & Beeldkwaliteitplan: Behoud algemene landschappelijke waarden zoals uitzicht vanaf de bruggen.

De belangrijkste contactmomenten met de plas zijn de bruggen van het fietspad over het water. Juist op die plaatsen zorgt een breed zicht op de plas voor het gevoel van ruimte en natuurlijke omgeving. Hier is geen rekening mee gehouden in de voorliggende plannen. Reclamanten vragen daarom deze aan te passen en doen concrete suggesties.

Ter plaatse van de ontsluiting voor de drijvende woningen wordt in de ruimtelijke visie van het beeldkwaliteitplan een uitzichtpunt over de Oosterhoutse Plas aangegeven. Reclamanten onderstrepen het idee om mooie uitzichtpunten te creëren van harte. De gekozen locatie voor dit uitzichtpunt vinden zij echter niet zorgvuldig gekozen. Toekomstige bewoners van de drijvende woningen hebben bij het gebruik van de ontsluiting hier natuurlijk een mooi uitzicht over de plas, maar zij kunnen vanuit hun woning toch al van mooi uitzicht genieten. Reclamanten achten het belang van mooi uitzicht op, en vergezichten over, de plas ook essentieel. Maar zij zijn van mening dat het algemeen belang van de mensen uit Nijmegen Noord urgenter is dan het individueel belang van bewoners. Daarom stellen zij voor om hier in de planvorming rekening mee te houden.

Resumerend stellen zij voor om het belang van het huidige voorgestelde uitzichtpunt, minder urgent te stellen en juist te kiezen voor het verbeteren van algehele zichtlocaties

op de plas om de algemene landschappelijke waarden voor eenieder te verhogen. Laat daarom zeker de woonbestemming ter hoogte van de meest noordelijke en zuidelijke woningclusters vervallen. Verklein het langgerekte bouwvlak van de woonbestemming uit de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan door het schrappen van de noordelijke en zuidelijke einden. Zie Figuur 8 Minder (bijlage bij zienswijze) zichtbelemmerende woonbestemming. Zie de bijlage - "Algemene landschappelijke waarden" voor nadere uitleg en onderbouwing (bijlage bij zienswijze).

Beoordeling

Het gekozen uitzichtpunt centraal aan de plas is juist hier gekozen voor de passant omdat hier de afstand tussen de (doorgaande) route en de plas het kleinste is (kan zijn) en er dus over een groter deel een breed perspectief over de totale plas mogelijk is. Zoals bij de beoordeling onderdeel 3 van deze zienswijze is beschreven is de visuele en ruimtelijke relatie zoals getoond in figuur 5 van de bijlage bij de zienswijze niet aanwezig of te realiseren. Op basis van de in de zienswijze aangehaalde onderbouwing voor het inpassen van visuele en ruimtelijke relaties zal het plan niet aangepast worden. Wel wordt de kwaliteit van het uitzicht vanaf de bruggen onderschreven. Bij de verdere planontwikkeling en de inpassing van de woningen zal hier rekening mee gehouden worden. Dit is echter geen aanleiding om de woonbestemming hiervoor zover in te perken als in de zienswijze wordt betoogd, omdat de woonbestemming niet volledig ingevuld hoeft te worden maar een maximum aangeeft tot waar woningen eventueel mogen komen.

Conclusie

Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan dan wel wijzigingsplan.

Inhoud zienswijze deel 6

Beeldkwaliteitsplan: Neem onzekerheid weg: geef expliciet aan dat er geen woningen aan de noordzijde van de plas komen.

Er wordt grote onzekerheid en onrust bij bewoners veroorzaakt door stippellijnen in de tekeningen van de Oosterhoutse Plas die de diepte aangeven. Deze staan alleen getekend bij de drijvende woningen en langs de Ressense Wal binnen het oorspronkelijke gebied dat een wijzigingsbevoegdheid kent, en staan niet getekend in de rest van de plas, ook niet aan de zuidzijde waar de wijzigingsbevoegdheid thans eveneens geldt. Hierdoor ontstaat bij bewoners de vrees dat er in de toekomst alsnog woningen aan de Ressense Wal komen die het zicht op de plas volledig ontnemen. Neem daarom expliciet in de tekst op dat aan de noordzijde van de plas geen woningen zullen worden gerealiseerd

Beoordeling

Zowel in het bestemmingsplan als het beeldkwaliteitplan wordt op geen enkele wijze de mogelijkheid beschreven of verbeeld dat er woningen komen of mogelijk zijn aan de noordzijde van de Oosterhoutse plas. De kaartbeelden in het beeldkwaliteitplan waarin hoogtelijnen langs de noordoever van de Oosterhoutse plas staan ingetekend zullen wel worden aangepast om de mogelijke verwarring die daar van uit gaat te voorkomen.

Conclusie

In paragraaf 4.6 van de toelichting van het bestemmingsplan zal de kaart "ontsluiting drijvende woningen Oosterhoutse Plas" worden aangepast.

Inhoud zienswijze deel 7

Beeldkwaliteitplan: Behoud uitzicht op een natuurlijke plas vanaf de Ressense Wal.

De Ressense Wal is de zijde waar de bewoners van de Grote Boel een direct uitzicht hebben op de plas. Dit kan zijn vanuit de aangrenzende woningen, tijdens wandelen en recreëren aan de Ressense Wal en in de nabije toekomst op het terras van de nog te realiseren horecagelegenheid. Het realiseren van de voorgenomen drijvende woonwijk maakt ernstig inbreuk op het uitzicht en daarmee de beleving van de mensen. Reclamanten vragen om te kiezen voor géén of hooguit enkele drijvende woningen met andere kaders dan nu beschreven staan. Maximaal 9 woningen in clusters van drie, die niet ver van de kant worden gebouwd en opgaan in het landschappelijk decor.

Beoordeling

Vanaf de vaststelling van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan in 2009 zijn er woningen gepland in de Oosterhoutse plas. Deze lagen in de proefverkaveling aan lange steigers parallel aan de Ressense Wal (wat ook zichtbaar is op de maquette in het wooninformatiecentrum). Door de nieuwe positionering van de woningen langs de oostelijke oever ontstaat er een grotere ruimtelijke beleving over de plas doordat de contouren van de totale plas zijn te ervaren, juist vanaf de Ressense Wal. De clusters met woningen zijn slechts korte onderbrekingen in het totale beeld. Zoals in de beoordeling van onderdeel 4 van deze zienswijze is beschreven domineert de massa van het groen over de woningen waardoor het ruimtelijke beeld van de natuurlijke plas overeind blijft.

Conclusie

Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan dan wel wijzigingsplan.

Inhoud zienswijze deel 8

Hogere Waarden: Behoud ons leefmilieu: beperk het geluid van de verkeersas voor iedereen door verhoging van het maaiveld.

Voor 9 woningen wordt voorgesteld een hogere geluidsbelasting toe te staan. Deze moeten dan worden voorzien van ten minste één geluidsluwe zijde en een buitenruimte aan de geluidsluwe zijde. Alle andere bewoners en gebruikers van het gebied hebben echter ook last van te veel geluid op die plaats. In plaats van de hogere geluidsbelasting toe te staan, vinden reclamanten dat er slimmer kan en moet worden omgegaan met de overlast van de verkeersas. Zij stellen voor het natuurgebied tussen verkeersas en plas verhoogd aan te leggen, waardoor de grond helpt om het geluid tegen te houden en het bos helpt om de lucht schoon te houden. Bovendien ontstaat daardoor een grotere, wat hogere, groene oostzijde die de natuurbeleving ten goede komt.

Beoordeling

Het gebied tussen de Oosterhoutse plas en de Margaretha van Mechelenweg zal een stevige groene invulling krijgen met bos, boomgroepen en solitaire bomen. Het integreren van hoogteverschillen in dit gebied behoort tot de mogelijkheden mits hier voldoende ruimte voor beschikbaar is en het geen extra beperkingen oplevert voor de toegankelijkheid in het gebied. Bij de verdere uitwerking van de plannen zal de inpassing van hoogteverschillen ruimtelijk verkend worden. Bij de beoordeling van onderdeel 4 van deze zienswijze is al aangegeven dat het verhogen van het maaiveld

tussen de Oosterhoutse plas en Margaretha van Mecheleweg nauwelijks effect heeft op de geluidsbelasting bij de drijvende woningen.

Conclusie

Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan dan wel wijzigingsplan.

Inhoud zienswijze deel 9

Beeldkwaliteitsplan: Geef het beeldkwaliteitsniveau "bijzonder" aan de drijvende woningen.

In het Beeldkwaliteitplan wordt gesteld dat voor de plantoetsing van de drijvende woningen het ambitieniveau 'aandacht' kan worden aangehouden. Dit terwijl voor woningen aan de (hoofdweg) Margaretha van Mechelenweg in principe het ambitieniveau 'bijzonder' geldt. Omdat de woningen verder van deze weg af liggen en daarmee indirect langs deze infrastructuur staan, wordt het ambitieniveau verlaagd.

Het verlagen van dit toetsingsniveau is echter niet in overeenstemming met de door de gemeente vastgestelde en toegepaste Uitwerkingsnota Beeldkwaliteit. Volgens dit ambitiedocument voor de beeldkwaliteit wordt voor vergelijkbare beeld dragers van de stad het ambitieniveau 'bijzonder' toegepast. Hier worden het Goffertpark en de Campus Heijendaal genoemd. Maar ook waterwegen en stadsranden worden benoemd. Het gaat om gebieden die voor de stad van belang zijn, waardoor de ruimtelijke kwaliteit hier van hoog niveau moet zijn. Veel mensen beleven vanaf hier de stad. Dit geldt ook voor bebouwing in de stadsranden indien deze van invloed is op het beeld vanuit het omliggend landschap.

Reclamanten zijn van mening dat voor de ambitie van deze drijvende woningen niet het niveau 'aandacht' maar 'bijzonder' moet worden aangehouden, overeenkomstig het vastgesteld ambitiedocument. Het zou hen teleurstellen als de gemeente voor de ruimtelijke kwaliteit van stadspark De Waaijer geen hoge ambitie heeft. In de toekomst geldt dit park hopelijk als dé huiskamer van Nijmegen Noord.

Beoordeling

De Uitwerkingsnota Beeldkwaliteit hanteert inderdaad het hoogste ambitieniveau voor gebieden die voor de stad van belang zijn, omdat hier de ruimtelijke kwaliteit van hoog niveau moet zijn omdat veel mensen vanaf die plekken de stad beleven. Dit geldt ook voor bebouwing in de stadsranden indien deze van grote invloed zijn op het beeld vanuit het omliggend landschap (zoals hoogbouw). In de zienswijze wordt het Goffertpark benoemd als referentie voor een toetsingsniveau 'bijzonder'. Het Goffertpark is echter door zijn 'naam' en de monumentale status die het park heeft, mede in combinatie met de bebouwing, een plek in de stad die een 'bijzonder' toetsingsniveau kent. Landschapspark De Waaijer kent binnen de kaders van de Uitwerkingsnota Beeldkwaliteit de status van een 'regulier uitbreidingsgebied' tenzij de bebouwing aan de hoofdstructuren is gelegen en van belang is omdat veel mensen vanaf die plek de stad beleven. Zoals beschreven in het beeldkwaliteitplan geldt er voor de bebouwing in landschapspark De Waaijer een hoge ambitie met een toetsingsniveau 'aandacht'. De locatie met bijbehorende ambitie is sterk te vergelijken met de Simon Carmiggeltstraat en Grote Boel in Grote Boel. Deze woningen zijn ook indirect gelegen aan een hoofdstructuur waardoor ook hier het ambitieniveau 'aandacht' van toepassing is. Het toetsingsniveau 'aandacht' wordt bij de beoordeling door het Ruimtelijk Kwaliteitsteam (RKT) gezien als een hoge ambitie, dat zal voor de

drijvende woningen ook zo zijn. Vanzelfsprekend moeten de drijvende woningen zowel op zichzelf beschouwd als ten opzichte van de omgeving voldoen aan redelijke eisen van welstand.

Conclusie

Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan dan wel wijzigingsplan.

Inhoud zienswijze deel 10

Beeldkwaliteitplan: Geef een beeldrichting "tuinwijk" aan die aansluit bij de Grote Boel.

Voorgesteld wordt om de drijvende woningen te groeperen in clusters met een herkenbare eenheid in het beeld. Het beeldkwaliteitplan geeft enkel op hoofdlijnen handvaten voor verdere uitwerking. Reclamanten vragen om in deze ruimtelijke visie al een beeldrichting voor de clustergroepen te geven. Enerzijds voor aansluiting bij het wijktype 'tuinwijk' van de Grote Boel. Anderzijds bij het wijktype van de wijk Broodkorf.

Beoordeling

De woningen in landschapspark De Waaijer kennen een eigen karakteristiek die aansluit bij de ligging in het landschap. Zoals beschreven in het beeldkwaliteitplan zal de architectuur van de drijvende woningen gerelateerd worden aan de karakteristieken van de plek, de Oosterhoutse plas. Hierdoor sluit de beeldtaal van de drijvende woningen juist niet aan bij de omliggende wijken maar hebben de woningen een eigentijds karakter dat past bij de bijzondere ligging in landschapspark De Waaijer. Juist drijvende woningen zijn geen 'traditionele' woningen op een drijvend medium waardoor deze juist niet aansluiten bij de meer traditionele bouwwijze van de omliggende wijken met traditionele grondgebonden woningen in de stedenbouwkundige structuur van de 'tuinwijk'. In het beeldkwaliteitplan zijn de kaders aangegeven met ruimte voor interpretatie en sturing bij de uitwerking van de woningen. Daarom voor deze woningen geen stringente regels maar een beeldtaal op hoofdlijnen.

Conclusie

Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan dan wel wijzigingsplan.

Inhoud zienswijze 11

Tot slot: Wees eerlijk en transparant.

Zoals de reclamanten als bewoners hebben aangegeven op de informatieavond en bij de inspraakavond, komen de plannen voor bebouwing van de Oosterhoutse Plas als een heel onaangename verrassing voor de bewoners die huizen hebben gekocht in de veronderstelling aan een mooie waterplas te komen te wonen in plaats van aan een drijvende naastgelegen woonwijk. Zoals o.a. ook mooi beschreven is op de website van de Waalsprong: "In 2020 is de plas volledig aangelegd. Het plan is om de natuurlijke oevers uit te breiden aan de oostzijde, zodat daar bredere rietoevers ontstaan."

De wijzigingsbevoegdheid voor het college die in 2009 is opgenomen in het bestemmingsplan, is op geen enkele wijze in de informatie naar burgers en bedrijven onder de aandacht gebracht, ook niet via makelaars en projectontwikkelaars. Terwijl de bestemming voor de waterplas Water is, en de wijzigingsbevoegdheid voor een burger

niet transparant in de planvoorschriften is opgenomen. Wat kan van een burger worden verwacht? Er is zelfs een fysieke maquette van de volledige wijk de Grote Boel gemaakt en op woonbeurzen getoond, waarop zeer duidelijk alle huizen te zien waren, en ook zeer duidelijk een waterplas te zien was zonder drijvende woningen. Diezelfde maquette is op tal van internetsites en brochures gebruikt als illustratiemateriaal, en ook in het receptenboek voor de wijk de Grote Boel is geen drijvende woning te zien.

Geen van de bewoners heeft kunnen weten om vanuit zijn onderzoeksplicht andere bestemmingsplannen te zoeken en te raadplegen over bebouwing, dan die voor bebouwing van de grond in de Grote Boel of rondom de Oosterhoutse Plas. Voor de plas zelf geldt immers een apart bestemmingsplan Landschapszone met water en natuur. Iedereen die we hebben kunnen vragen had daarom de verwachting aan of bij een waterplas te komen wonen. Er komt nog zoveel bebouwing bij in Nijmegen-Noord dat de Landschapszone straks een verademing zal zijn - áls we die ademruimte tenminste weten te behouden met elkaar. Laat de Oosterhoutse Plas een prettige omgeving zijn voor ons allemaal en zie daarom af van de voorgenomen drijvende woningen of pas het aan zoals wij in onze zienswijze voorstellen.

Beoordeling

Voor het vastgestelde bestemmingsplan Landschapszone waarin de wijzigingsbevoegdheid opgenomen is (vastgesteld in 2009) is een uitgebreide procedure doorlopen met uitgebreide informatieverstrekking vanuit de gemeente tot aan de Raad van State. Tegelijkertijd is in 2009 het “Beeldkwaliteitplan Landschapszone” vastgesteld, met hierin beschreven het inpassen in de toekomst van 45 drijvende woningen (Hoofdstuk 4.2.5) in de Lentse- en Oosterhoutse Plas. In de periode van 2009 tot heden heeft de gemeente Nijmegen nooit anders gecommuniceerd dan dat er 90 drijvende woningen zouden komen waarvan 45 in de Lentse- en 45 in de Oosterhoutse plas. Een en ander staat ook weergegeven in de maquette van de gemeente Nijmegen die te bezichtigen is in het Wooninformatiecentrum, Thermionpark 7.

Conclusie

Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan dan wel wijzigingsplan.