

Deze tweeledige informatieavond is enerzijds georganiseerd om bewoners te informeren over de 17 nieuwe kavels aan de Zandse plas en anderzijds als aftrap richting een bestemmingsplan voor Vossenpels midden en Noord, waartoe buurtschap 't Zand behoort. De verantwoordelijke ontwikkelaar van gemeente Nijmegen opent de avond en komt met een voorstel voor de agenda:

- In blok 1 worden de 17 nieuwe kavels toegelicht (door landschapsarchitect en stedenbouwkundige gemeente Nijmegen)
- In blok 2 komt de weg naar het bestemmingsplan voor buurtschap 't Zand aan de orde (door planoloog gemeente Nijmegen)
- In blok 3 wordt aan de hand van een door de bewoners opgestelde vragenlijst informatie uitgewisseld

1 De 17 kavels

Toelichting

Op basis van het in 2010 vastgestelde bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan "Landschapszone" is een verdeling gemaakt van kavels 1 t/m 17 voor vrijstaande woningen/villa's aan de waterkant. De kavels zijn ca. 1.000 m² groot. Om het groene karakter van Zandse pad zoveel mogelijk te behouden zijn onbebouwde zones ingepast (groenbestemming) en is per kavel een bouwvlak van 25% van de totale kaveloppervlakte vastgelegd waar gebouwd mag worden. Tussen de woningen ontstaat altijd een onbebouwde zone (op eigendom van de eigenaren). Er zijn kavelpaspoorten gemaakt, waarin o.a. alle regels en kaders zijn opgenomen, waaraan een bouwplan moet voldoen. Zoals bouwvlak, goot- en nokhoogte, beeldkwaliteit en erfafscheidingen. De goothoogte van de woningen is vastgesteld op 6 meter en de nok op 10 meter hoogte. De erfafscheidingen aan de voorzijde en tot 2,5 meter achter de voorgevel niet hoger zijn dan 1 meter en vanaf 2,5 meter achter de voorgevel tot 2.00 meter hoog.

De 17 kavels zijn inmiddels in verkoop en er zijn een aantal opties verleend. De gemeente wil starten met het bouwrijp maken van de kavellocatie. Volgens de verkoopplanning moet de locatie over 8 maanden bouwrijp zijn. Naar verwachting zal de verkoop van de 17 kavels zo'n 4 jaar beslaan. Buurtbewoners uiten wel hun zorg niet al te lang in een bouwput te willen wonen.

Bouwplanbegeleiding:

Er wordt nadruk gelegd om met de architectuur aan te sluiten op het groene en landelijke karakter van het gebied. Alle ontwerpen worden voorgelegd aan de landschapsarchitect en stedenbouwkundige van de gemeente Nijmegen. Hij stuurt kopers om hun ontwerp passend binnen de geldende richtlijnen te krijgen. Dit versoepelt de wijze waarop het bouwplan op welstand wordt getoetst door het Ruimtelijk kwaliteitsteam. Omgevingsvergunningaanvragen worden door de Omgevingsdienst Regio Nijmegen (ODRN) getoetst op bestemmingsplaneisen, bouwbesluit en WABO. Gezien het feit dat de bestaande woningen in 't Zand in de meeste gevallen niet op palen zijn gefundeerd, hebben bewoners weerstand tegen heien. Funderingsplan wordt per aanvraag door de ODRN getoetst, waarbij uiteraard rekening wordt gehouden met opstallen in de directe omgeving van het ingediende plan. De gemeente geeft aan de kopers te kunnen wijzen op boren in plaats van heien. De gemeente doet de toezegging aan de buurtbewoners hier in algemene zin nog op terug te komen.

Mobiliteit:

Zandse pad zal als woonstraat voorlopig doodlopend worden aangelegd en bestraat met klinkers. Gemeente zal nog aangeven waar ze precies de overgang van asfalt naar klinkers gaan maken. Het straatprofiel wordt 4 meter breed met aan weerszijden 0,5 m. overrijdbare halfverharding. De infrastructuur wordt uitgezet vanaf eigendom bestaande bewoners richting nieuwe kavels. Bewoners spreken zorg uit m.b.t. breedte en de geluidsoverlast door de klinkers.

De landschapsarchitect en stedenbouwkundige van de gemeente Nijmegen geeft aan dat er bewust voor klinkers is gekozen om het landelijk karakter te versterken, maar ook om de verkeerssnelheid te verminderen. Om aanrijroutes voor hulpdiensten te optimaliseren, zal worden onderzocht of Zandse pad in een later stadium kan worden doorgetrokken via Keimate. De bewoners spreken uit dat hun voorkeur hier niet naar uit gaat. Argumenten zijn criminaliteit en onnodige bezoekers (kijkers en recreanten).

Parkeren en recreëren:

De gemeente heeft nu volgens de geldende parkeernormering 0,3 parkeerplaatsen per kavel vastgesteld in de openbare ruimte. Het gaat om in totaal 7 extra parkeerplaatsen in de openbare ruimte (terwijl de norm uit gaan van 6). Kavelkopers zijn verplicht tot het parkeren van twee auto's op eigen terrein. Parkeren in de berm is niet toegestaan. De gemeente geeft aan dat de parkeernorm in deze specifieke situatie van de 17 kavels misschien te weinig is. Bewoners geven aan dat aanleg van extra parkeerplaatsen ook uitnodigt tot ongewenst parkeergedrag door bijvoorbeeld recreanten. Deze zorg wordt meegenomen bij de uitwerking van het ambitiesdocument. De verbinding van de wijk Visveld naar landschapspark de Waaijer is een langzaamverkeersverbinding.

Bewoners spreken hun zorg uit voor recreanten op de locaties voor groenbestemming tussen de uit te geven kavels. De gemeente geeft aan er voor open te staan de groenbestemming in te richten samen met bewoners.

Aan de overzijde van de Lentse plas staat het bestemmingsplan 50 kavels toe met een oppervlakte van ca. 500-600 m2.

2 De weg naar het bestemmingsplan (Vossenpels midden en Noord)

Ambitiesdocument

De weg naar het bestemmingsplan wordt bewandeld aan de hand van een visiedocument (ambitiesdocument). Dit document is de voorloper van het bestemmingsplan. In principe loopt het bestemmingsplangebied vanaf de huidige ontwikkeling Plantjevlag tot en met buurtschap 't Zand. De gemeente zal in samenwerking met alle stakeholders op zoek gaan naar een raamwerk voor het plangebied. Bijzonder aan het plan is, dat ontwikkelingen tussen de bestaande functies zullen worden ingepast. Naar voorbeeld van eerdere projecten en met inachtneming van de Grondexploitatie (GREX) en beleid denkt de gemeente dit ambitiesdocument met de stakeholders in ca 6 maanden op te stellen.. Matthijs schets een mogelijk verloop van het te doorlopen proces.

In de eerste drie maanden - de analysefase – wordt een inventarisatie gedaan van wensen en voorwaarden waar de ontwikkeling aan moet voldoen. In de volgende drie maanden – de conceptfase – wordt het ambitiesdocument uitgewerkt. Naar verwachting kan de planvisie in de zomer van 2017 worden vastgesteld door het College van B&W. In de loop daar naartoe zijn er groepsbijeenkomsten over de ruimtelijke invulling van Vossenpels Noord en indien wenselijk ook individuele gesprekken om eigen wensen mogelijkwerijze in te kunnen passen. Het plangebied Vossenpels midden en Noord wordt in zijn geheel onderzocht. Er is nog geen definitieve keuze gemaakt over de aanpak en fasering. De grondexploitatie voorziet in het bouwen van ca 850 woningen, echter de uit te werken planvisie moet de ambitie en daarmee ook het werkelijk aantal te realiseren woningen weergeven.

3 Informatie en wensen zittende bewoners

In het proces wil de gemeente graag luisteren naar de inbreng van huidige bewoners. De aanwezige bewoners geven de gemeente onderstaande kernwaarden, wensen en zorgpunten voor hun buurtschap mee:

Algemeen:

- Inspraak over gebruik en inrichting groenbestemming aan de Zandse plas
- Funderingstechniek nieuw te bouwen woningen; grote weerstand tegen heien.

Karakter:

- Landelijke, dorpsachtige sfeer behouden
- “Rommeligheid” mag worden blijven behouden
- “Eigen” openbaar groen; niet uitnodigend voor intensieve waterrecreatie.
- Bosje binnen buurtschap behouden

Mobiliteit

- Doodlopende weg Zandse pad behouden en daarmee drukte van gasten zonder doel of recreanten zoveel mogelijk weren (argument: grotere sociale controle)
- Niet intensiveren van verkeersbewegingen Keimate (optie fietsstraat waar auto te gast is)
- Geen doorgang Het Buske voor autoverkeer
- Geen trottoirs

Woonmilieu:

- Middelgrote tot grote kavels (> 800 m²)
- Eén bouwlaag met een kap (max. 6 meter)
- Incidenteel twee lagen met kap
- Woningen met kap

Openbaarheid:

- Wandelpaden door gebied

Waterhuishouding:

- gezorgd moet worden voor goede opvang regenwater

Tot slot wordt door bewoners verzocht in het nieuwe bestemmingsplan te voorzien in een overgangsregeling die alle op dit moment aanwezige bebouwing legaliseert. Dit omdat bewoners aangeven dat bij de overgang naar de gemeente Nijmegen eind jaren negentig geen goede overdracht van bouwdoSSIers heeft plaatsgevonden, waardoor het noch voor bewoners noch voor de gemeente bewijsbaar is welke van de huidige bebouwing van voor die periode (eind jaren negentig) al dan niet met vergunning is gerealiseerd. Door alle bestaande bebouwing positief te bestemmen wordt er “schoon schip” gemaakt en kan dit in de toekomst niet voor vervelende discussies leiden.

Mede gelet op het voorgaande, is het wenselijk het gehele gebied (en niet alleen de door de gemeente ontwikkelen gedeelten) op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan.