

GeWaLent, Vereniging Gedupeerden Waaldijkverlegging Lent

Kamer van Koophandel 0911715

Secretariaat: Griftdijk Zuid 89
6663 BC Lent

gewalent@icloud.com

NL93RABO0127925473

t.n.v. GewaLent

Veerdam 11 6663 KW

Aan

T.a.v. de Griffie gemeente Nijmegen

Lent, 6 maart 2021

Betreft: Inspraak gemeentelijk ambitiedocument Stadseiland

L.S.

Onderstaand ontvangt U onze schriftelijke inspraak met relevante bijlagen.

Met het aannemen van de Omgevingswet door de eerste en Tweede Kamer wordt burger-participatie een wettelijk onderdeel van grote projecten die de ruimtelijke inrichting betreffen.

Door het college van b en w is aan de gemeenteraad het concept-ambitiedocument voor de ontwikkeling van Stadseiland aangeboden voor een wensen- en bedenkingenprocedure. Omdat bij de totstandkoming van dit document op geen enkele wijze uitvoering is gegeven aan de mogelijkheid van burger-participatie is hiermee niet alleen een wettelijke stap overgeslagen maar wordt u als gemeenteraad belangrijke informatie, noodzakelijk om tot een afgewogen wensen- en bedenkingenprocedure te kunnen komen, onthouden.

Een van de ongewenste gevolgen is dat zowel de gemeente als de toekomstige ontwikkelaar bij de verdere ontwikkeling, zoals bij het Omgevingsplan, te maken krijgt met een zeer getergde omgeving en een klankbordgroep die zich in de aanloop volkomen gepasseerd weet en vast besloten is dat in het verdere verloop geen tweede keer te laten gebeuren.

Niemand zit er op te wachten dat noodzakelijke ontwikkelingen worden gefrustreerd doordat ze uiteindelijk de Raad van State niet overleven of, in het gunstigste geval, pas na een moeizame procedure goedkeuring verkrijgen.

'Beter ten halve gekeerd dan ten hele gedwaald' in gedachten, zult u het met ons eens zijn dat het dus verstandig is een en ander nu afdoende te repareren.

Wij achten het daarom essentieel dat u alsnog kennis neemt van de (jammer genoeg ongevraagde!) adviezen, zienswijzen en kritiek die door de omgeving zijn opgesteld ten aanzien van het **voor hén helaas dichtgetimmerde** maar voor u gelukkig nog **concept** ambitiedocument Stadseiland.

De in de klankbordgroep ingebrachte zienswijzen namens GeWaLent ontvangt u alvast hierbij. Voor de onverkorte zienswijzen van de overige betrokkenen verwijzen wij u graag naar de Klankbordgroep Stadseiland Veur Lent & Hoge Bongerd die deze ook heeft verzameld.

Tevens willen wij u deelgenoot maken van onze zorg die wij in de klankbordgroep hebben ingebracht over het verwachtingspatroon ten aanzien van de in te schakelen ontwikkelaar. Ook hiervan ontvangt u bijgesloten een afschrift.

Wij vertrouwen u hiermee naar behoren te informeren.

Namens GeWaLent,

Willem Kuipers
Jos Verstappen

GeWaLent, Vereniging Gedupeerden Waaldijkverlegging Lent

Kamer van Koophandel 0911715

Secretariaat: Griftdijk Zuid 89
6663 BC Lent

gewalent@icloud.com

NL93RABO0127925473

t.n.v. GewaLent

Veerdam 11 6663KW

Aan Klankbordgroep Stadseiland

T.a.v. mevrouw Freya Stob

Lent, 19 februari 2021

Betreft: Reactie Gemeentelijk Ambitiedocument Stadseiland

Geachte mevrouw Stob, Beste Freya,

In de verwachting als klankbordgroep in een vroeg stadium te mogen en te kunnen participeren in de totstandkoming van het gemeentelijk ambitiedocument, zijn wij zeer onaangenaam getroffen nu te worden geconfronteerd met een glossy werkstuk dat (overigens gelikt en professioneel uitgevoerd, maar helaas juist dáárdoor) uitstraalt dat het definitief vierkant dichtgetimmerd is zodat aanpassingen niet meer nodig zijn. Sterker nog, nu óók nog blijkt dat aanpassingen in dit stadium nog slechts zijn voorbehouden aan de Gemeenteraad, is totaal voorbijgegaan aan de mogelijkheid tot participatie van de klankbordgroep en haar leden ten aanzien van het Gemeentelijk Ambitiedocument Stadseiland

Daarmee zijn niet alleen belanghebbenden, zoals de deelnemers aan de speciaal daarvoor ingestelde Klankbordgroep, buiten spel gezet, óók wordt de Raad belangrijke informatie onthouden bij haar besluitvorming over het ambitiedocument. Wij mogen hopen deze gang van zaken niet te hoeven zien als een blik in de toekomst tijdens de verdere procedures en beschouwen deze versie dan ook, ondanks de 'afgeronde' uitvoering, als een concept dat volop ruimte zou moeten bieden om onze participatie tot zijn recht te laten komen. Wij zullen de Raad dan ook alsnog schriftelijk in kennis stellen van onze zienswijze op het Gemeentelijk Ambitiedocument Stadseiland.

Wij gaan er van uit dat u herhaling van omissies als deze tijdens de verdere procedures weet te voorkomen.

Dan nu onze opmerkingen op het ambitiedocument op (als cursief weergegeven) passages uit het ambitiedocument.

Een aantal van deze opmerkingen hebben een duidelijke overlap met het Omgevingsdocument. We zullen die dan ook dáárin opnemen.

Voorblad

Het zal u niet verbazen dat wij grote moeite hebben met de titel van het document: 'Stadseiland'. Keer op keer hebben wij aangegeven dat deze benaming niet alleen de lading niet dekt, het is u ook voldoende bekend dat dit op allerlei niveau's aanleiding blijkt

te geven tot veel onbegrip en frustratie bij betrokkenen.

Verderop in het document wordt wel aangegeven dat met 'Stadseiland' in dit geval niet alleen het eiland maar de beide gebieden 'Veur-Lent en Hoge Bongerd' worden bedoeld, maar het zou een goede zaak zijn als die toevoeging voortaan overal consequent wordt gehanteerd. Niemand wordt dan nog langer op het verkeerde been gezet en veel onbegrip wordt voorkomen. Wij verzoeken u dan ook dringend de titel van het ambitiedocument te wijzigen in 'Stadseiland: Veur-Lent & Hoge Bongerd'.

Pag 4 Hoge Bongerd

Om voor ons onbegrijpelijke reden is de grijze driehoek waar de Scouting is gevestigd niet in het ontwikkelgebied opgenomen (in het VGP maakt dit onderdeel uit van de planexploitatie G309-WS Groot Infra zie pagina 188 e.v. van het document). Wij verzoeken u dat alsnog te doen zodat ook dát stukje in het nieuwe bestemmingsplan kan worden meegenomen. Wellicht speelt het ook een rol in de ontsluiting van het gebied of de zoektocht naar een ontmoetingsplek.

Pag 4 Hoge Bongerd

Aan de kade zoeken we een stedelijke invulling, met hogere dichtheden en, aanvullend op het woonprogramma, een mix aan voorzieningen in de plint langs de kade om een levendig gebied te stimuleren.

Deze ambitie heeft onze steun maar is o.i. te vrijblijvend en te mager verwoord.

Voor de bebouwing op en tegen de Lentse Warande hebben wij onze uitgangspunten eerder al aangegeven. In dit verband het volgende:

Zoals de naam Warande al aangeeft is het gebied tussen de verlengde Waalbrug en de Spoorbrug van het begin af aan bedoeld als een wandelplaats kort bij het stadscentrum waar het aangenaam verblijven is: een verkeersluwe, veilige plaats voor rust en ontspanning.

De bebouwing **op** de Warande wordt al jaren gezien als een bebouwing van slechts enkele lagen tussen de bruggen om plaatselijk, als er een planologische aanleiding voor is, de hoogte in te gaan. In onze visie betekent dat op de kade een horizontale structuur van maximaal 3 lagen (= een plint die invulling krijgt met een mix van unieke functies - als bijvoorbeeld ateliers, praktijkruimten, expositieruimte, sportaccomodatie, aan het verblijfsgebied gerelateerde lichte horeca en sanitaire voorziening - en twee woonlagen). Let wel: in de plint géén woningen, daar anders het openbare wandelgebied van de Warande ongetwijfeld visueel, gevoelsmatig, maar vooral in gebruik snel zal degraderen tot de 'voortuin' van die woningen).

Daarbij kan er plaatselijk, als er een planologische aanleiding voor is, wat meer de hoogte worden opgezocht. Die planologische aanleiding zien wij aan weerszijden van de Lentloper als 'toegang tot het eiland' met dien verstande dat de bebouwingshoogte beperkt blijft tot 25 meter (nog nét geen hoogbouw) gemeten vanaf de Parmasingel.

De bebouwing **tegen** de dijk aan de Parmasingel bestaat uit enkele bouwlagen en verdient speciale aandacht. Deze overbrugt het hoogteverschil tussen het wandelgebied van de Warande en de Parmasingel en geeft vorm aan de overgang van stedelijk Nijmegen naar het dorpse Lent. Dat vraagt daarom een gedifferentieerde invulling van hoge kwaliteit zodat een en ander zich uiteindelijk niet zal manifesteren als een saaie 'muur'.

Pag 6 **Plangebied**

Stadseiland bestaat uit de deelgebieden Hoge Bongerd en Veur-Lent. De ontwikkelgebieden zijn hieronder in het paars weergegeven op de luchtfoto.

Het ontwikkelgebied binnen Hoge Bongerd is circa 8 hectare groot en het ontwikkelgebied Veur-Lent is circa 3,5 hectare groot.

Om te voorkomen dat hier appels met peren worden vergeleken – het gaat tussen de deelgebieden sowieso om onvergelykbare bebouwingsdichtheden - is een verduidelijking als volgt op z'n plaats:

Stadseiland bestaat uit de deelgebieden Hoge Bongerd en Veur-Lent. De ontwikkelgebieden zijn hieronder in het paars weergegeven op de luchtfoto.

Het ontwikkelgebied binnen Veur-Lent is circa 3,5 hectare groot en beslaat circa 9 % van het gehele fysieke eiland.

Het ontwikkelgebied binnen Hoge Bongerd is circa 8 hectare en beslaat circa 39 % van de gehele Hoge Bongerd.

Pag 9 **Cultuurhistorie**

De Waalbrug en kazematten zijn rijksmonumenten en dienen als zodanig behandeld te worden.

Tegen de spoordijk aan de Parallelweg bevindt zich óók nog een kazemat. In dit verband het volgende: de roadbarrier op de Lentse Warande vormt op de plaats waar hij nu staat een ernstige blokkade voor een gave beëindiging van de bebouwing aldaar. Zonder toelichting vormt deze voor de passant, Nijmegenaar of niet, sowieso een vreemde verzameling stenen. Het is goed denkbaar deze te verplaatsen naar een rustpunt aan de andere kant van de Prins Mauritssingel en daarbij, in samenhang met de kazemat aldaar, op infopanelen in een groene (pergola-achtige?) structuur uitleg te geven over de rol van de Waalbrug, kazematten, roadbarrier, etc. in de oorlog en de invloed op (toen 'manneneiland') Lent en Nijmegen.

Van daaruit is ook de kazemat aan de overzijde van de Spiegelwaal zichtbaar.

Pag 13 **Groen de stad in**

We versterken het groen in onze stad. Zo is groen nooit ver weg voor inwoners. Groen in verschillende vormen is belangrijk voor een aantrekkelijke en gezonde stad vanwege de bijdrage aan het welzijn van inwoners en de kwaliteit van de leefomgeving.

Die groene ambitie staat de buurt helemaal achter, maar laat dat niet bij woorden en zorg dat groen dan ook **écht groen** wordt. Dus niet gras en een paar planten in een betonnen bak, maar grote gebaren die écht bijdragen aan biodiversiteit en een groen karakter. Bijvoorbeeld, waar niet te ontkomen is aan (geconcentreerd) openbaar parkeren, moet worden gedacht aan 'parkeren onder het groen'. Dat wil zeggen onder bomen in een z.g. 'boomgaardopstelling' op een groene halfverharding. Als een echo naar de verdwenen boomgaard waarnaar de Hoge Bongerd is vernoemd.

Pag 17 **Klankbordgroep omwonenden**

In de aanloop naar deze uitvraag wordt regelmatig gesproken met een klankbordgroep van bewoners en ondernemers uit de omgeving. Deze groep vraagt vooral aandacht voor het behoud van zoveel mogelijk groen in hun directe leefomgeving, het tegengaan van

verkeersoverlast. Daarnaast pleiten ze ervoor om niet te hoog te bouwen en vinden ze het belangrijk om mee te praten bij de uitwerking van de plannen.

Wij (en hopelijk u óók) dichten de klankbordgroep toch een meer betrokken rol toe en zien de omschrijving gaarne aangepast:

In de aanloop naar deze uitvraag is structureel overleg met een klankbordgroep van bewoners en ondernemers uit de omgeving. Deze groep vindt het belangrijk om mee te praten en te adviseren bij de uitwerking van de plannen. Zij vraagt vooral aandacht voor een hoogwaardige stedenbouwkundige ontwikkeling met behoud van zoveel mogelijk groen in hun directe leefomgeving en het tegengaan van verkeersoverlast. Daarnaast pleit men ervoor om niet te hoog te bouwen

Pag 17 Stadsbrede participatiepeiling

Om inzicht te krijgen welke wensen en ideeën er in de stad leven voor de invulling van Stadseiland hebben we in september 2020 een stadsbrede peiling gehouden.

Hoewel de uitkomsten van de enquête strikt genomen niet representatief zijn voor alle bewoners van Nijmegen, geven ze wel een goed beeld van de ideeën en verwachtingen van de mensen die zich betrokken voelen bij Stadseiland.

Om te beginnen was het (nu nog, zelfs voor insiders) onduidelijk dat in dit geval 'Stadseiland' iets totaal anders is dan het fysieke eiland. Vervolgens was de vraagstelling ongehoord sturend en kon iedereen de enquête invullen. Hoewel in het ambitiedocument wordt erkend dat de uitkomsten van de enquête niet representatief zijn wordt de uitkomst door de Gemeente ingezet, ook bij de behandeling van het ambitiedocument door de Gemeenteraad. Dat wordt niet rechtgezet door eenmalig in de kleine lettertjes aan te geven dat de enquête niet representatief is. Kortom, een niet-representatieve enquête behoort geen rol te spelen bij een betrouwbare toepassing van de zo gewenste participatie.

Pag 27 Veur-Lent en Hoge Bongerd nu

Behalve de 6 woningen aan de Parallelweg zijn er op dit moment geen woningen of gebouwen in het zuidelijke deel van de Hoge Bongerd. Wel bevindt zich hier een watersingel die onderdeel uitmaakt van het watersysteem van de Waalsprong. Het bestaande deel van Hoge Bongerd bestaat grotendeels uit een woonbuurt met een dorps karakter. Hier is ook een kinderopvang en een scouting te vinden. Verder zijn er verschillende bedrijven en horeca gevestigd, met name langs de Griftdijk-Zuid.

Deze alinea verdient o.i. een beter lot:

Het bestaande deel van Hoge Bongerd bestaat grotendeels uit een woonbuurt met een dorps karakter. Hier is ook een kinderopvang en een scouting te vinden. Verder zijn er verschillende bedrijven en horeca gevestigd, met name langs de Griftdijk-Zuid.

Behalve de 6 woningen aan de Parallelweg zijn er op dit moment geen woningen of gebouwen in het westelijk deel van Hoge Bongerd. Wel bevindt zich hier een watersingel die onderdeel uitmaakt van het watersysteem van de Waalsprong en een vuilwateroverstortkelder.

Pag 29 Groen/blauwe watersingel

De watersingel heeft groene oevers. De ambitie is om dit in plannen te versterken. Deze watersingel vormt een binnendijkse ecologische verbinding tussen de groene wijken aan weerszijden van Hoge Bongerd

De term 'groene oevers' heeft een aanvulling. De invulling van het talud (met de beperking wat begroeiing betreft uitsluitend met gras of bodembedekkers) en het onderhoud van deze oevers is door het Waterschap overgedragen aan de eigenaren van de aansluitende kavels. De watersingel is dus vooral blauw.

Pag 29 Kansen horeca/hotel

Aan weerszijden van de Lentloper, aan de Lentse Warande en op de oostelijke punt van het eiland zijn mogelijk kansen voor horeca en een middelgroot hotel (max 30 kamers).

Het verbaast ons ten eerste dat hotelaccommodatie wordt overwogen juist op locaties waar woningbouw kan worden geconcentreerd door de hoogte op te zoeken, waarbij elders meer groene ruimte ontstaat,.

Overigens zullen we daarom, zeker gezien de fase waarin hotel Belvoir aan de stadse zijde van de brug verkeert, graag inzicht krijgen in de daarvoor benodigde verkenning ten aanzien van de vraag voor en de levensvatbaarheid van eventuele hotelaccommodatie ter plaatse.

Pag 29 Verbindingen

De openbare ruimte kan verbonden worden met station Lent door een langzaamverkeersverbinding. Ook kan er een doorsteek naar de Weverstraat met de bestaande wijk gemaakt worden. Het is ook een wens/uitdaging om de Snelbinder (fietsbrug aan de spoorbrug) rechtstreeks te verbinden met deze ontwikkeling.

Uitgangspunt dient te zijn dat het gebied bij voorkeur vanaf de Parmasingel wordt ontsloten (en voor langzaamverkeer mogelijk vanaf het station Lent) wordt ontsloten. Voor langzaam verkeer is een en ander aangegeven. Voor zover het fietsers/voetgangers betreft lijkt dat geregeld maar de voor ontsluiting voor ambulance, brandweer, bezorgdiensten, verhuizers, auto's van bewoners etc. ontbreekt de visie.

Dat dient in ieder geval niet plaats te vinden via de bestaande autoluwe woonstraten.

Of daarvoor wellicht een brug over de watersingel noodzakelijk is of aan fietsstraten moet worden gedacht wordt niet duidelijk.

In dit verband verdient het ook aanbeveling om te onderzoeken of de bereikbaarheid van de kinderopvang niet beter vanuit het nieuwe ontwikkelgebied kan plaatsvinden dan vanaf de Weverstraat, waar het aan de noodzakelijke parkeervoorzieningen ontbreekt.

Toevoegen: Het is ook een brede wens om de tijdelijk dichtgemetselde voetgangerstunnel (met een diepe oorlogsherinnering voor de Lentenaren) onder de Spoordijk tussen Hof van Holland en Hoge Bongerd, uiteraard in een vorm en kwaliteit naar huidige maatstaven, weer te openen voor langzaam verkeer. Dat zal een belangrijke verbinding vormen naar het winkelgebied van Hof van Holland.

Pag 29 Zoekgebied ontmoetingsplek

Op de plek bij de watersingel staan enkele grote bomen. Deze worden bij voorkeur ingepast in een groene ontmoetingsplek in de wijk, die uitnodigt om te bewegen.

Hetzelfde geldt voor de locatie in het gebied waar de Scouting zich bevindt (waarvan wij u hierboven bij de opmerking onder pag 4 Hoge Bongerd verzoeken dit ook te bestemmen als ontwikkelgebied).

Overigens moet zeer kritisch worden bekeken hoe zo'n ontmoetingsplek wordt ingericht en aan welke voorwaarden een en ander moet voldoen om niet, zoals eerder op de Warande plaatsvond, binnen de kortste keren te ontaarden in een dubieuze overlast gevende hangplek van ongewenst allooi.

Pag 32 Hoogbouw

Het historische stadscentrum van Nijmegen heeft de status van beschermd stadsgezicht. Het project Stadseiland mag dit beeld en de unieke landschappelijke ligging van Nijmegen niet aantasten maar moet dit versterken. Hoogbouw (= vanaf 8 woonlagen / 25 meter) is daarom een belangrijk aandachtspunt in het project Stadseiland.

Veur-Lent vraagt een zorgvuldige afweging tussen het aanzicht van de historische stad, de technische mogelijkheden, andere hoogbouw en de gewenste uitstraling.

Hoge Bongerd ligt niet aan de rivier; daar ligt het eiland tussen. De bebouwing hoeft dan ook niet te concurreren met of een afspiegeling te zijn van de bebouwing aan de overkant van de rivier.

Overigens geeft een peiling bij onze achterban uit de Hoge Bongerd aan dat voor échte hoogbouw (8 lagen of meer) ieder draagvlak ontbreekt. Waar dat wellicht (misschien, uitdrukkelijk onder voorbehoud!) nog wel het geval zou kunnen zijn, is aan de Parmasingel, nabij het spoor, op de locatie waar nu het 'minihuisje' tijdelijk is gesitueerd. En dan nog voornamelijk omdat daar (nog) geen bebouwing aanwezig is.

Pag 34 Hoge Bongerd

Een slanke woontoren van 60-70 meter, behoort tot de mogelijkheden.

Wij delen die mening geenszins; zie opmerking hierboven bij pag 32 hoogbouw

Pag 38 Wonen

In totaal voorziet het project Stadseiland in 350 tot 500 nieuwe woningen, waarvan 40 woningen in de sociale huur, verdeeld over Hoge Bongerd en Veur-Lent.

Dit verdient absoluut aanvulling:

In de Gemeentelijke planexploitatie VGP 2021 wordt het aantal woningen voor Vlek 34 Hoge Bongerd op circa 235 gesteld en voor Vlek 39 Veur Lent op circa 100. Totaal dus 335 woningen. Ons is meegedeeld dat deze zijn vastgesteld na de nodige stedenbouwkundige vingeroefeningen en dat het hier gaat om een gemiddelde woninggrootte. Deze aantallen kunnen binnen de planologische mogelijkheden de noodzakelijke financiële bijdrage aan de exploitatie van het project vervullen alsook de gewenste bijdrage aan de gemeentelijke woningbouwopgave.

We mogen er toch van uitgaan dat deze gestelde aantallen per deelgebied professioneel en serieus zijn bepaald. Dát is dus de opgave en het is dan ook volkomen onnodig en onjuist nu plotseling zonder nieuwe onderbouwing een maximum van 500 woningen te introduceren. Desgevraagd heeft u aangegeven dat hiervoor tóch is gekozen omdat (als er bijvoorbeeld relatief veel kleine woningen zouden worden gepland) die 335 kan worden opgerekt naar 500 zonder het bouwvolume te vergroten. Als dat zo is, leg dan dat bouwvolume vast (desnoods in M2 of M3) en geef de ontwikkelaar niet de mogelijkheid en vrijheid om sowieso naar 500 woningen te gaan zonder te worden gehinderd door een

maximum bouwvolume.

Overigens, al wordt dat in de discussie nogal eens te vaak ondergesneeuwd, voor beide deelgebieden is een zo groen mogelijke invulling gewenst. Het is geen keuze tussen Central Park en Manhattan.

De bebouwingsopdracht is duidelijk per deelproject aangegeven; het is aan u om duidelijk te maken dat het dus geen kwestie is van communicerende vaten – wat de een méér doet hoeft de ander minder te doen - waarbij tussen de bewoners van de beide gebieden rivaliteit wordt uitgelokt.

Pag 45 **Visie op mobiliteit**

Visie op mobiliteit

Het gebied rondom Veur-Lent en het Rivierpark heeft nu al een grote aantrekkingskracht. In het kader van Stadseiland worden woningen en functies toegevoegd. Deze versterken de aantrekkingskracht van het gebied maar leiden tegelijkertijd ook tot meer verkeer in het plangebied zelf en op de ontsluitingswegen. Dit vormt een uitdaging, want hoe ruimte te bieden aan een goed bereikbaar nieuw programma in Stadseiland, zonder dat het ten koste gaat van de kwaliteit die het gebied zo bijzonder maakt?

We vragen de partijen om een visie op mobiliteit die aansluit bij hun planconcept voor Stadseiland. Waarin zij aangeven hoe gaan ze omgaan met het bovenstaande dilemma en met thema's als parkeren, ontsluiting, verkeersveiligheid en leefbaarheid.

Kortom, welke mogelijke integrale oplossing(en) ziet men voor het complexe mobiliteitsvraagstuk in Stadseiland. Niet alleen na realisatie maar ook tijdens de bouwfase.

Bij grotere evenementen overstijgt de vereiste parkeercapaciteit die van het gehele gebied Stadseiland. Andere delen van Nijmegen Noord zullen moeten bijspringen! Voordat een ontwikkelaar aan de slag gaat met planontwikkeling aan de hand van de ambities en kaders, dient een onafhankelijke verkeersanalyse uitgevoerd te zijn. Deze uitkomsten dienen vertaald te worden naar kaders en gemeten te worden aan de haalbaarheid van de uitgangspunten die nu worden meegegeven, zoals aantal woningen en leefbaarheid in de bestaande woongebieden in dit gebied. Deze stap lijkt overgeslagen te zijn en is om meerdere redenen van groot belang. Dit onderdeel meegeven aan de ontwikkelaar of uitgaan van eigen losse vingeroefeningen zijn hierbij niet voldoende en zorgen ongetwijfeld in een later stadium voor stagnatie en procedures

Tot slot, alles overziend, verwachten wij niet minder van u dan dat u uw uiterste inspanning zult leveren om onze bijdragen ten aanzien van het ambitiedocument alsnog tijdig en volledig ter kennis van de Gemeenteraad te stellen. Zoals gezegd zullen wij dat óók zeker doen.

Beste groet namens GeWaLent,

Jos Verstappen
Willem Kuipers

.

GeWaLent, Vereniging Gedupeerden Waaldijkverlegging Lent

Kamer van Koophandel 0911715

Secretariaat: Griftdijk Zuid 89
6663 BC Lent

gewalent@icloud.com

NL93RABO0127925473

t.n.v. GewaLent

Veerdam 11 6663 KW

Aan Klankbordgroep Stadseiland

T.a.v. mevrouw Freya Stob

Lent, 3 maart 2021

Betreft: Reactie Klankbordbijeenkomst van 2 maart

Geachte mevrouw Stob, Beste Freya,

Met enige verwondering heb ik gisteren aangehoord hoe hoog gespannen de verwachtingen ten aanzien van de toekomstige ontwikkelaar zijn wat betreft de planvorming en vooral hoe weinig relevante gegevens hij daarvoor lijkt aangereikt te krijgen.

Er wordt van hem verwacht dat hij vanuit zijn professionele kennis, maar vooral ook vanuit een 'onbevooroordeelde vrije geest' het best mogelijke plan ontwikkelt. Zo mogelijk een beter ontwikkelingsplan dan waar u als gemeente zou zijn opgekomen. Echter, wij signaleren bij u tevens de vrees dat die 'onbevooroordeelde vrije geest' zou worden belemmerd bij een teveel aan gerichte achtergrondinformatie. Hij zou daardoor te veel in een voor de hand liggende denkrichting van de gemeente te kunnen worden gedwongen.

Beide opvattingen gaan mank. Een ontwikkelaar is geen wonderdokter die zonder goede input een geweldige oplossing kan neerzetten. Maar als hij een goede ontwikkelaar is – en die zoekt u toch? – zal hij zich zoveel mogelijk verdiepen in hetgeen hem door u wordt aangeleverd uit het voorhanden zijnde dossier om daarmee het best mogelijke plan trachten vorm te geven.

Laat ik even op de stoel van de ontwikkelaar gaan zitten en wat voorbeelden geven:

Natuurlijk kan de ontwikkelaar niets repareren aan missers in de procedure tot nu toe. Dát is voorhouden aan de Raad en het College, maar hij zal zich wél realiseren dat zijn speelruimte een stuk ongewisser wordt als hij weet dat hij in de uitwerking te maken krijgt met een zeer getergde klankbordgroep die zich in de aanloop volkomen gepasseerd weet en vast besloten is dat in het verdere verloop geen tweede keer te laten gebeuren.

Als ontwikkelaar zou ik heel graag willen weten dat de échte ambitie van de gemeente voor het te realiseren woningaantal $100 + 235 = 335$ is en niet het in het ambitiedocument genoemde, niet onderbouwde, aantal van 350 tot 500.

Als ik dan van de gemeente zou vernemen dat de omgeving '500 wel wat veel vindt' zou ik blij zijn uit de onderliggende stukken te leren dat dit getal voor de omgeving slechts een ongewenst gegoochel met cijfers is dat wat hen betreft de Raad van State sowieso niet zal

overleven. Ik zou dan weten dat ik mijn vingers niet ga branden door tijd en geld te besteden aan een ontwikkeling met meer dan 335 woningen, die vermoedelijk op zoveel weerstand stuit dat hij uiteindelijk toch wordt afgeschoten of in het gunstigste geval pas na een ongewenst lange procedure tot goedkeuring zal leiden.

Als mij als ontwikkelaar zou worden gevraagd om een verkeersplan te ontwikkelen voor het ontwikkelgebied Veur Lent-Hoge Bongerd zou ik erg gebaat zijn met de wetenschap dat de omgeving als geheel daar geen enkel vertrouwen in heeft en van mening is dat een totaal verkeersinfarct in het ontwikkelgebied straks aan de orde van de dag zal zijn als er niet tevoren een onafhankelijk verkeersonderzoek heeft plaatsgevonden, dat aan mij als ontwikkelaar dient te worden verstrekt. En terecht!

Er mag namelijk niet worden voorbijgegaan aan het feit dat een deel van de daarvoor benodigde input slechts bij de gemeente beschikbaar is, zoals:

- *Wat is de te verwachten invloed van de reeds gereed of in uitvoering zijnde ontwikkelgebieden?*
- *Hoe voorkomt de gemeente dat ontsluiting voor autoverkeer van en naar het aangrenzende Hof van Holland (mede) via de Griftdijk-Zuid (nota bene een fietsstraat) en de Parmasingel plaatsvindt, waar óók al de ontsluiting voor het ontwikkelgebied Veur Lent-Hoge Bongerd en een deel van de in uitvoering zijnde Stelt moet geschieden?*
- *Wat kan ik als de ontwikkelaar verwachten van de omvang, duur en frequentie van de extra verkeerstoestroom en parkeerbehoefte als gevolg van evenementen op de Lentse Warande of het Stadseiland en wat doet de gemeente daar al aan buiten het ontwikkelgebied?*

Als ik als ontwikkelaar in het ambitiedocument lees dat een slanke woontoren van 60-70 meter tot de mogelijkheden behoort ben ik er zeer bij gebaat uit onderliggende stukken te vernemen dat de omgeving daar mordicus tegen is.

Overigens, het zou me als ontwikkelaar óók een lief ding waard zijn een brief als deze in het dossier aan te treffen.

Wat ik met bovenstaand epistel wil benadrukken is dat het wat mij betreft noodzakelijk is om als ontwikkelaar niet alleen kennis te kunnen van een samenvatting van de zienswijzen van de omgeving maar deze onverkort ter inzage te krijgen zodat ik zelf de afweging kan maken welke stukken voor mij echt relevant zijn.

Tot zover de 'ontwikkelaar'.

PS

Ik heb inmiddels begrepen dat de bedoelde zienswijzen onverkort door u aan het aan het dossier zullen worden toegevoegd.

Beste groet, namens GeWaLent

Jos Verstappen.