

Nijmegen De Stelt-Oost

Zienswijzennota

Gemeente Nijmegen
Bureau Ruimtelijke Planvorming
September 2021

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Nijmegen De Stelt-Oost heeft, samen met het ontwerp-beeldkwaliteitplan De Stelt-Oost, van 29 april tot en met 9 juni 2021 voor een ieder ter inzage gelegen. Het tevens gepubliceerde saneringsplan De Stelt-Oost heeft van 29 april tot en met 26 mei 2021 voor een ieder ter inzage gelegen.

Er zijn in totaal 7 zienswijzen binnengekomen die betrekking hebben op het ontwerpbestemmingsplan Nijmegen De Stelt-Oost en/of beeldkwaliteitplan De Stelt-Oost. Eén zienswijze achten wij niet-ontvankelijk maar is wel voorzien van een beantwoording. Alle 7 zienswijzen in deze zienswijzennota zijn daarom samengevat en voorzien van een beoordeling door het college van burgemeester en wethouders.

Op het saneringsplan is 1 pro-forma zienswijze buiten de reactietermijn ingediend. De indiener heeft een reactie ontvangen dat deze zienswijze daarom niet verder is meegenomen. Het saneringsplan is ondertussen onherroepelijk geworden met ingang van 25 juni 2021.

De zienswijzen zijn beoordeeld in welke mate deze een aanpassing van het ontwerp BP noodzakelijk maken. Als er op basis van de zienswijze volgens de gemeente geen aanpassing noodzakelijk is wordt dit door middel van een onderbouwing beschreven.

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

Beoordeling zienswijzen

Reclamant 1: inwoner in Lent/Nijmegen, ingediend op 17 mei 2021.

Inhoud zienswijze

1. Algemeen

Ik richt mijn zienswijze binnen de gestelde termijn tegen het Ontwerp Beeldkwaliteitplan De Stelt-Oost. Gezien de actuele behoefte aan woningen en eerdere besluiten om De Waalsprong te realiseren is het te begrijpen dat ook op deze plek woningbouw zal gaan plaatsvinden, daar richt deze zienswijze zich dan ook niet op. Echter bij de wijze waarop dat is ingevuld is naar mijn inzien onvoldoende rekening gehouden met een aantal aspecten.

2. Natuurwaarden: impact op het landschap

Met een binnendijks bouwplan is er invloed op de buitendijkse natuur, in dit geval als Natura 2000 geclassificeerd. Vanuit de directe nabijheid, aansluitende ligging van het plangebied en visuele relatie, is de gemeente Nijmegen gehouden rekening te houden met deze natuurwaarden en tevens de effecten van het bouwplan op het Natura 2000-gebied zo klein mogelijk te houden. Dit is onvoldoende gedaan in dit beeldkwaliteitplan (hierna: BKP).

Allereerst het verhoogde maaiveld: er is vooral geredeneerd van uit het belang “over de dijk heen kijken”. Het plaatst het belang van binnendijks bouwen boven buitendijkse natuurwaarden. Het gaat voorbij aan de extra impact die de bebouwing zo op de natuur krijgt door de keuze van een verhoogd maaiveld, hetgeen voorkomen kan worden door gewoon op het huidige maaiveld te bouwen.

Ten tweede wordt in het BKP de mogelijkheid geboden om een appartementengebouw te realiseren die het bovenstaande probleem alleen maar groter maakt door het toestaan van extra bouwhoogte t.o.v. eengezinswoningen van 2,70 meter en door het gelijk trekken van goot- en bouwhoogte.

3. Cultuurhistorisch: respect voor historische samenhang

Vanuit historisch-geografische context is de dijk in dit deel van het rivierengebied over het algemeen een vrij liggend element in het landschap dat op sommige plekken bebouwing, versterkingen of accenten kent van losse elementen in dit landschap. [...] Soms liggen er binnendijks aan de voet van de dijk enkele of meerdere woningen of zelfs buurtschappen, maar er is altijd een scherp onderscheid tussen binnenwereld van wonen en agrarische activiteiten (binnendijks) en de buitenwereld van natuur en de rivier (buitendijks). [...] Het bezwaar op dit punt richt zich tegen de aantasting van de cultuurhistorische waarden: het is onvoldoende onderbouwd waarom een dergelijke aantasting van cultuurhistorie nodig is voor het maatschappelijke doel van woningen toevoegen, dit kan immers ook zonder deze onnodige aantasting door namelijk niet op verhoogd maaiveld te bouwen. [...] Als dit wel gebeurt zal enerzijds de cultuurhistorische vrij liggende setting van ‘zoeklicht-locatie’ en ‘wijnfort-locatie’ worden aangetast doordat deze opgenomen worden in een lintbebouwing op dijkniveau, anderzijds is er sprake van een historisch-geografische breuk met het verleden die afbreuk doet aan het scherpe onderscheid van binnen- en buitenwereld (binnen- en buitendijks).

4. Stedenbouwkundig: inconsequente onderbouwing

In het BKP pagina 12 staat letterlijk “Langs de dijk wordt gebruik gemaakt van het woningtype ‘dijkwoning’ wat eerder is ontwikkeld voor De Stelt-Zuid”. Echter, in de planvorming van De Stelt-Oost wordt deze typologie niet verder consistent doorgezet, maar eerst een opgehoogd maaiveld gecreëerd, waar bovenop vervolgens een vorm van een dijkwoning wordt voorgesteld. Daarmee ontstaan achtertuinen vrijwel op dijkniveau [...]. In hoofdstuk 3 ‘Historische ontwikkeling’ staat letterlijk “Zo ontstond een doorgaande bandijk langs de rivier, waardoor ook de komgebieden (de laaggelegen gebieden achter de dijk) niet langer konden overstroomd bij hoog water. De Stelt is zo’n komgebied behorend bij de dorpspolder Lent”, waaruit blijkt dat de historische context waarop de planvorming zou moeten aansluiten, uitgaat van laaggelegen binnendijks maaiveld. Aldus wordt in de plannen onterecht voorgespiegeld aan te sluiten op de historische stedenbouwkundige context en tevens onterecht voorgesteld middels het verkavelingsprincipe een vervolg te geven aan de verkaveling van De Stelt-Zuid; beide is een inconsequentie in de onderbouwing van deze planvorming. In hoofdstuk 4 ‘Planfilosofie’ wordt de werkelijke reden van het opgehoogde maaiveld

benoemd, namelijk “Op deze manier wordt de aanwezigheid van de dijk en het uitzicht beter benut”. Een commercieel belang en voordeel voor enkelen i.p.v. een bredere maatschappelijke noodzaak. Tot slot de inconsequente locatie van de appartementen in De Stelt-Oost: logischer was geweest de voormalige locatie van Huize Stelt op deze wijze te accentueren. Op de huidige locatie gaan de appartementen stedenbouwkundig concurreren met de licht verhoogde locatie van het voormalige – vrij gelegen – zoeklicht.

5. Conclusie en voorgestelde aanpassingen

Concluderend zou je kunnen zeggen dat het voorgestelde verhoogde maaiveld onnodig een extra impact heeft op natuurwaarden en cultuurhistorie, die te voorkomen zijn. Onvoldoende is onderbouwd waarom dit nodig is. Ook de stedenbouwkundige onderbouwing is inconsequent aangezien de referentie aan De Stelt-Zuid niet vergelijkbaar wordt doorgezet. [...] De impact op het buitendijkse Natura 2000-gebied is in De Stelt-Oost groter dan bij De Stelt-Zuid, aangezien bij deze laatste het plangebied buitendijks niet direct aangrenzend is op deze Natura 2000-natuurwaarden.

De volgende aanpassingen worden voorgesteld:

- a. Niet bouwen op een integraal ‘verhoogd maaiveld’ direct achter de dijk, maar wel zoals in De Stelt-Zuid, bijvoorbeeld dijkwoningen die vanaf maaiveld 1 laag ‘optrappen’. Begane grond is dan een maaiveld van 10,30 m +NAP.
- b. Niet realiseren van appartementen op benoemde plek in De Stelt-Oost, maar wel bijvoorbeeld op de cultuurhistorisch meer correcte voormalige plek van Huize Stelt. Wel doortrekken van de verkaveling met dijkwoningen zoals in De Stelt-Zuid, waardoor de impact op Natura 2000-gebied wordt geminimaliseerd en meer recht wordt gedaan aan de cultuurhistorie; tegelijk kan het beoogde aantal woningen tegen minder kosten (door achterwege laten dure ophoging van maaiveld) worden gerealiseerd.

Reactie gemeente

1. *De zienswijze is gericht tegen het ontwerp-BKP maar bevat vele elementen die geregeld zijn in het ontwerpbestemmingsplan. Daar waar dat het geval is zal een verbinding met het ontwerpbestemmingsplan gelegd worden en als zodanig worden voorzien van beantwoording.*
2. *Op basis van de stedenbouwkundige visie voor de Waalsprong is gekozen om geen verborgen wijk achter de dijk te realiseren. Dit houdt in dat langs het waterfront van de Waalsprong op bepaalde plekken ruimte is voor hoogteaccenten die passen in de toekomstige skyline van een nieuw en volwaardig stadsdeel van Nijmegen. In De Stelt-Oost wordt, net als in de rest van Waalsprong, ingezet op een gevarieerd woningaanbod, zodat ook appartementen zijn ingepast. Tevens is het appartementengebouw een soort ‘landmark’ wat de bijzondere plek (het zoeklicht) en de overgang naar een ander woonmilieu markeert en, zoals eerder aangegeven, past in de beoogde skyline.
Het verhoogde maaiveld is niet alleen gekozen vanwege de stedenbouwkundige visie met zicht over de dijk. Naast de woningbouwplannen spelen er nog een aantal projecten die van invloed zijn op de inrichting van het plangebied. Naast de woningbouwplannen gaat (conform het rijksbeleid) het Waterschap Rivierenland de dijk versterken door middel van een steunberm*, waardoor (een deel van) het plangebied samen met de dijk opgehoogd dient te worden. Ook bevat het plangebied bodemverontreiniging die, vanwege de ligging achter de dijk en de stabiliteit daarvan, niet afgegraven kan worden, zodat er in het plangebied gekozen is voor het aanbrengen van een zogenoemde leeflaag van minimaal 1 meter dik. Het plangebied wordt zodoende geschikt gemaakt voor woningbouw.
Natuur wordt niet onevenredig aangetast (verwezen wordt naar paragraaf 4.11 van de toelichting en de natuurtoets in de bijlagen bij het bestemmingsplan,) mits er wordt voldaan aan de gestelde randvoorwaarden. Tevens wordt verwezen naar het Soortenmanagement Plan Nijmegen (hierna: SMP-N) waarmee Nijmegen op schaal van de Waalsprong natuurcompensatie heeft vormgegeven, met toestemming van de Provincie Gelderland (bevoegd gezag).*
3. *Stedenbouwkundig is er een keuze gemaakt voor wonen tot aan/op de dijk, met respect voor de aanwezige cultuurhistorische elementen. De dijk zal op basis van de dijkversterkingsmaatregelen een ander profiel krijgen, met een binnendijkse ophoging t.b.v. de steunberm, maar de dijk zal als solitair element hierin zichtbaar en herkenbaar blijven. De bebouwing zal mede door de veiligheidsregels rondom de primaire*

waterkering op ruime afstand van de dijk ingepast worden, Voor een verder toelichting wordt tevens verwezen naar de reactie/onderbouwing onder 2.

- 4. In De Stelt-Zuid is ook sprake van een verhoogd maaiveld in aansluiting op de dijk, ten opzichte van het oorspronkelijke maaiveld. Dit is ook gebeurd vanwege de dijkversterking en was de aanleiding om een zogenaamde dijkwoning te ontwikkelen. Dit principe is doorgezet in De Stelt-Oost. Echter, de situatie is lokaal in De Stelt-Oost anders (ander Profiel van vrije ruimte vanuit het Waterschap vanwege de dijkversterking in combinatie met de aan te brengen leeflaag in verband met de aanwezige verontreiniging) dan in De Stelt-Zuid en er is in overleg met het Waterschap voor deze oplossing gekozen. De vermoedelijke locatie van Huize Stelt willen we juist zichtbaar maken in het parkje in het centrum van De Stelt-Oost wat logisch aansluit op het zogenaamde Eikpunt. Dit is in diverse overleggen met de direct aanwonenden besproken en afgesproken. Bovendien zou door bouwen op deze locatie het zichtbaar maken van het verleden onmogelijk worden. Het appartementengebouw zien wij niet als concurrentie maar als een markering van deze bijzondere plek. Het dijklandschap zal als een continu doorgaand element vanaf de Lentse Warande langs De Stelt-Zuid en –Oost naar het oosten lopen. Het landschap zal de verschillende bebouwingselementen daarin (dijkwoningen, appartementen en de school) daarbij omvatten als een omspoelend herkenbaar (dijk)landschap.*
- 5. Zoals al in reactie onder 2 en 3 zijn benoemd is ophoging vanwege vervuiling en dijkversterking (rijksprogramma) noodzakelijk. De maaiveldhoogte van 10,30 m + NAP is derhalve een hoogte die niet kan en mag worden gerealiseerd. De appartementen zijn op de locatie gepland als een landmark en markering van de bijzonder plek (zoeklicht) en vormt een onderdeel van de toekomstige skyline van de Waalsprong, het nieuwe stadsdeel van Nijmegen ten noorden van de dijk.*

** De steunberm is een versterkingsmaatregel in het kader van het dijkversterkingsproject Wolferen-Sprok. Deze maatregel is genomen omdat de stabiliteitsnormen voor dijken per 1 januari 2016 zijn aangescherpt. Deze versteviging wordt als meekoppelkans geïntegreerd verwerkt in de stedenbouwkundige planuitwerking.*

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het beeldkwaliteitplan en/of het bestemmingsplan te wijzigen, dan wel van vaststelling van het beeldkwaliteitplan en/of bestemmingsplan af te zien.

Reclamant 2: inwoner in Mook (gemeente Mook en Middelaar), ingediend op 28 mei 2021.

Inhoud zienswijze

Het ontwerp voorziet in het geheel niet in sociale woningbouw. In een tijd als deze lijkt mij dat meer dan ongewenst.

Reactie gemeente

De Stelt-Oost is onderdeel van de ontwikkeling van de Waalsprong. In de Waalsprong als geheel worden circa 12.000 woningen gerealiseerd, waaronder ook sociale woningbouw. Zodoende wordt ook de vraag naar sociale woningbouw gefaciliteerd. De Stelt-Oost maakt als relatief kleine locatie deel uit van een groter geheel met De Stelt-Zuid en De Stelt-Noord alsmede met het aangrenzende buurtschap Eikpunt en Iewan in Vossenpels-Zuid, waar (in deze deelgebieden) reeds eerder sociale woningbouw is gerealiseerd. Vanuit dit perspectief is er in De Stelt-Oost ruimte voor andere woningtypen die duurder zijn.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen, dan wel van vaststelling van het bestemmingsplan af te zien.

Reclamant 3: inwoner in Lent/Nijmegen, ingediend op 4 juni 2021.

Inhoud zienswijze

1. Met belangstelling heb ik kennisgenomen van het Ontwerpbestemmingsplan De Stelt-Oost en het Ontwerp Beeldkwaliteitplan De Stelt-Oost. In deze brief wil ik mijn zienswijze aan u kenbaar maken op het Ontwerpbestemmingsplan. Ik zal daarbij verwijzen naar het Beeldkwaliteitplan en daarom is deze brief ook te beschouwen als een inspraakreactie daarop.
Ik wil beginnen met te zeggen dat ik geen tegenstander ben van bebouwing op deze plek. Al woon ik er vlak naast en geniet ik nu nog van de ruimte. Ik begrijp dat De Stelt-Oost nodig is om een bijdrage te leveren aan de Nijmeegse woningbehoefte. Ook over de planfilosofie die tijdens een bijeenkomst door de stedenbouwkundige werd gepresenteerd, ben ik positief. Maar wat ik niet snap en waar ik tegen in verweer kom, is de vertaling van de planfilosofie in het bestemmingsplan. Normaal gesproken is het bestemmingsplan een juridische vertaling van de planfilosofie maar in dit geval is er een grote discrepantie tussen beide. Het bestemmingsplan staat m.i. veel teveel bebouwing toe, wat enorm in strijd is met de planfilosofie. Ik snap wel dat het bestemmingsplan nog ruimte moet bieden aan de projectontwikkelaar om een goed plan te ontwikkelen, maar het bestemmingsplan moet ook ons, als omwonenden, rechtszekerheid bieden. Er dient balans te zijn tussen deze twee belangen. M.i. is dat hier niet het geval. Onze belangen worden onvoldoende geborgd in dit bestemmingsplan. Doorzicht naar de dijk en vice versa, beleving van ruimte en groen door voldoende ruimte tussen de bebouwing en de sfeer van een dijklandschap.
In de voorlichting vanuit de gemeente in de voorgaande periode over de planontwikkeling is de intentie uitgesproken over de invulling van dit plangebied, in woord en beeld. In het Beeldkwaliteitsplan lees ik dat terug. Het Beeldkwaliteitplan beschrijft, naast de gewenste architectonische kwaliteit ook de integrale stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteit van het gebied op basis van een planfilosofie: een ontspannen woonmilieu met een natuurlijke en groene uitstraling en "...de bebouwing in zijn eenheid en eenvoud ondergeschikt te maken aan het landschap." (BKP p.14) en "...en waar dit wel gebeurt in een lagere dichtheid/grotere afstand tussen de woningen ten behoeve van deze leefbaarheid en zichtbaarheid." (2.3 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan). Het bestemmingplan zou deze intenties en uitgangspunten in regels moeten vertalen en borgen. Echter, in de tekst van het bestemmingsplan zie ik deze vertaling en borging onvoldoende terug. Sterker nog: het bestemmingsplan maakt een invulling van het gebied mogelijk die volstrekt haaks staat op de planfilosofie.
2. Ik lees: 50 woningen; intentie is 35 woningen > ruim 40% meer
Ik lees: bebouwingspercentages van 70 en 80%; hiervoor is geen onderbouwing gegeven (zelf heb ik in de Vossenpels te maken gehad met een percentage van 40%)
Ik lees: geen regels voor maximale oppervlakten van bijgebouwen
Ik lees: goot- en nokhoogtes variërend van 9-11 tot 10-14 meter voor de grondgebonden woningen.
Het Beeldkwaliteitplan spreekt daarnaast van een minimale afstand tussen de bouwblokken van 5 meter en een maximale lengte van een bouwblok van 28 meter.
In mijn ogen kan het kader zoals het nu beschreven staat in aanvang én in de toekomst leiden tot een beeld dat niet meer te verenigen is met de intenties en de beschreven planfilosofie.
3. Overigens, wat dat beeld precies is, met andere woorden, wat wordt er nu beoogd op deze plek, kan uit louter de tekst van het Ontwerpbestemmingsplan maar slecht verkregen worden. Waarom is er geen tekening toegevoegd? Ja, informeel kregen wij een situatieschets te zien en werd ons op het hart gedrukt dat de gemeente de ontwikkelaar bij de les houdt. Deze 'informele sturing' geeft de burger echter geen rechtszekerheid.
4. Maar laat ik eens een poging doen een beeld te vormen van wat zoal tot de mogelijkheden zou gaan behoren:
 - In plaats van 12 dijkwoningen is er wel ruimte voor naar schatting 16. De ruimte tussen de blokken dijkwoningen onderling en tussen de dijkwoningen en de hoogbouw, zoals in de voorlichting geschetst is, is naar schatting 10 tot 15 meter (totaal ca. 40-60 meter); met 5 meter tussen de blokken wordt dat 20 meter. Dat is de helft tot tweederde minder! Ik durf de stelling aan dat de woningen dan niet meer ondergeschikt zijn aan het dijklandschap. De dijk slibt simpelweg dicht, met het verlies van zicht op het bijzondere achterland tot gevolg. Van de intentie "Het dijklandschap

wordt vormgegeven met grote groene gebaren met natuurlijke beplantingen..." (BKP p.14) komt dan niet veel meer terecht.

- goot-nokhoogte van 10-12 meter voor de 'parkwoningen' geeft ruimte voor 3 bouwlagen met plat dak; wat een flink bouwvolume oplevert.
 - een maximale lengte van 28 meter van een bouwblok lijkt te anticiperen op een beuk van 7 meter voor een dijkwoning; in combinatie met 10-14 resulteert dat in een dijkwoning van een forse maat groter dan de dijkwoningen in De Stelt-Zuid; en dat op een locatie nog dicht bij het buitengebied, waar je zou verwachten dat de bebouwing bescheidener wordt in plaats van 'kolossaler'. Om nog maar te zwijgen over de footprint van een dergelijk huis.
^ als voorbeeld: bij een tweekapper (met een perceeloppervlak van ca. 9 x 25 = 225 m²) zou dus 157 m² bebouwd mogen worden. Een huis is ca. 6 x 11 = 66 m² en een garage ca. 3 x 6 = 18 m². Totaal dus 84 m². De eigenaar kan dus nog achter in de tuin een bijgebouw neerzetten ter grootte van 73 m² ... (9 x 8) met een nokhoogte van 5 meter. Waarom zou je dit als gemeente willen faciliteren?
 - bebouwingspercentages van 70/80% maakt een grote dichtheid van bebouwing mogelijk; wat is daar de reden van en hoe rijmt dat met de planfilosofie? Daarbij komt dat het (op termijn) kan resulteren in grote oppervlakten verharding; dit verhoudt zich slecht met klimaatadaptief bouwen, iets wat de gemeente zegt belangrijk te vinden.
5. Bovenstaande uitwerking is slechts een invulling van mijn kant. Een dergelijk concreet beeld komt niet naar voren uit de teksten van het Ontwerpbestemmingsplan, dat daarmee in mijn ogen niet beoogt waar het voor is: rechtszekerheid verschaffen aan de burger in duidelijke taal én beeld en een balans vormen tussen de ruimte van de ontwikkelaar/eigenaar en de belangen van de omwonenden. Wat bovenstaande uitwerking wel illustreert is dat een cumulatie van alle ruimte die geboden wordt kan leiden tot een stedenbouwkundige realiteit die niet meer overeen komt met de intenties en uitgangspunten zoals geuit in de voorlichting en ook het Beeldkwaliteitplan.
6. Een betere balans met voldoende flexibiliteit wordt gerealiseerd met een reductie van het aantal toegestane woningen van 10, dus maximaal 40 woningen; een bijstelling van het bebouwingspercentage naar 40% en het borgen van 10-20 meter ruimte tussen de blokken dijkwoningen. Hiermee komen de tot nu toe mondeling en in beelden geuite intenties tot stand.

Reactie gemeente

1. *Het bestemmingsplan biedt regels die het kader vormen voor de mogelijkheid om te ontwikkelen/bouwen. Voor De Stelt-Oost is een planfilosofie voorgesteld met een ontspannen woonmilieu met een bebouwingsdichtheid van maximaal 25 woningen per hectare. Dit sluit goed aan bij het groen-stedelijk woonmilieu (<30 woningen/ha) van het aangrenzend plangebied Vossenpels-Zuid waar reclamant woonachtig is. Tijdens de informatiebijeenkomst op 17 mei 2021 is er een voorlopige stedenbouwkundige verkaveling getoond die voorziet in 35 woningen. Dit is nog niet definitief, maar leidt op dit moment tot een bebouwingsdichtheid van 17,5 woning per hectare. Dit is ruim onder de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen maximaal toelaatbare bebouwingsdichtheid van 25 woningen per hectare. De actuele woning(bouw)behoefte is echter een factor die kan leiden tot aanpassing van het eerder getoonde stedenbouwkundige verkavelingsplan. Het bestemmingsplan dient voor een langere periode (10 jaar) mogelijkheden te bieden tijdens de ontwikkeling van het plangebied, maar ook ruimte te bieden aan kleinere initiatieven zoals uitbouwen aan woningen en dergelijke. De benoemde bebouwingsdichtheid van 25 woningen per hectare is het maximum en is zorgvuldig gekozen. Met dit maximum worden de belangen van reclamant in het bestemmingsplan in voldoende mate geborgd.*
2. *Voor ontwikkelgebieden is het gebruikelijk bestemmingsplannen op te stellen die veel flexibiliteit bieden, zodat binnen de ontwikkelperiode van 10 jaar ingespeeld kan worden op o.a. toekomstige ontwikkelingen en marktvraag. Gevolg van een flexibel bestemmingsplan is dat niet overal maatvoering en/of bouwvlakken zijn opgenomen. Om zekerheid te bieden wordt o.a. door het beeldkwaliteitplan (BKP), dat het toetsingskader is voor de beoordeling of voldaan wordt aan redelijke eisen van welstand, regels mee gegeven over stedenbouw, architectuur en bijvoorbeeld inrichting van de openbare ruimte. Samen leiden deze twee juridische documenten tot een geïntegreerd toetsingskader waarmee sturing kan worden gegeven aan de uitvoering van de geplande woningbouw, de uitvoering en de inrichting van het plangebied. Verder worden er op basis van deze documenten nadere afspraken vastgelegd met ontwikkelende partijen, zodat de gemeente altijd controle kan houden op de uitgangspunten van het bestemmingsplan en het BKP.*

3. *Gelet op de benoemde flexibiliteit is er op dit moment nog geen volledig uitgewerkte stedenbouwkundige en landschappelijke inrichtingstekening. Op basis van de juridische regeling van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan zal met ontwikkelende partijen plannen worden uitgewerkt, die moeten voldoen aan de vastgelegde filosofie. De gemeente zal altijd toetsen of voorgestelde plannen voldoen aan de planfilosofie.*
4. *De planfilosofie van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan is er op gericht flexibiliteit te bieden voor de ontwikkeling van het plangebied. De benoemde voorbeelden zijn strikt juridisch mogelijk volgens het bestemmingsplan, maar passen niet binnen de uitgangspunten en planfilosofie van het BKP. Ontwikkeling van het plangebied zal in samenspraak tussen deze twee plannen worden mogelijk gemaakt.*
5. *De flexibiliteit die het bestemmingsplan op dit moment biedt dient in relatie tot de uitgangspunten van het BKP gezien worden. Initiatieven die niet passen binnen de uitgangspunten van het BKP maar wel binnen het flexibele bestemmingsplan zullen afgewezen worden. De flexibiliteit van het bestemmingsplan is bedoeld om gelet op actuele woning(bouw)behoefte of bijvoorbeeld veranderende inzichten over woningtypen, deze wijzigingen ook te kunnen faciliteren.
Binnen de kaders van de gewenste flexibiliteit van het bestemmingsplan en het BKP wil de gemeente echter tegemoet komen aan de uitgesproken zorg van reclamant door een aantal aanpassingen in het bestemmingsplan voor te stellen aan de gemeenteraad:*
 - *het toevoegen van een aanduiding “specifieke bouwaanduiding – afstandsmaat gebouwen” aan de verbeelding en regels (art. 8.2.2. lid e) waarmee de woonblokken met dijkwoningen op minimaal 9 meter afstand van elkaar gesitueerd dienen te worden;*
 - *het verlagen van het bebouwingspercentage in een deel van het plangebied (gebied ten westen van de aanduiding “specifieke vorm van woongebied - archeologie nap 7,80 m”) van 70% naar 50%;*
 - *het verlagen van de maximale goothoogte in een deel van het plangebied (gebied ten zuiden van het woonperceel Steltsestraat 111) van 10 meter naar 7 meter.*
6. *De voorgestelde wijziging beperkt de flexibiliteit die dit bestemmingsplan bevat. Er wordt tevens verwezen naar de beantwoording onder 4 en 5.*

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen, zonder van vaststelling van het bestemmingsplan af te zien. Aan de gemeenteraad zal voorgesteld worden om in het bestemmingsplan (regels en verbeelding) een aantal aanpassingen te doen:

- *het toevoegen van een aanduiding “specifieke bouwaanduiding – afstandsmaat gebouwen” aan de verbeelding en regels (art. 8.2.2. lid e) waarmee de woonblokken met dijkwoningen op minimaal 9 meter afstand van elkaar gesitueerd dienen te worden;*
- *het verlagen van het bebouwingspercentage in een deel van het plangebied (gebied ten westen van de aanduiding “specifieke vorm van woongebied - archeologie nap 7,80 m”) van 70% naar 50%;*
- *het verlagen van de maximale goothoogte in een deel van het plangebied (gebied ten zuiden van het woonperceel Steltsestraat 111) van 10 meter naar 7 meter.*

Reclamant 4: inwoner in Lent/Nijmegen, ingediend op 9 juni 2021.

Inhoud zienswijze

1. De omgeving van Nijmegen grenzend aan de Waal kenmerkt zich door een prachtige en geliefd wijsd rivierlandschap. Lent lag tot voor kort verscholen achter de Waaldijk. De aanwezigheid van deze dijk maakt die illusie mogelijk, van een wijsd open natuurlijk omgeving. Niet in het minst ook vanaf de overzijde van de Waal, de Ooijpolder e.a., gezien. Dat zicht wordt door de geplande bouw op de dijk in De Stelt-Oost verstoord. De bebouwing die er nu al verrijst spreekt daar al van. Onbegrijpelijk is voor mij waarom het landschapsbeeld, de beleving ervan, ingrijpend zal worden verstoord.
2. Daarbij komt dat de bewoners direct grenzend aan De Stelt-Oost hun geliefde open blikveld naar het zuiden zullen zien veranderen in een hoog oprijzende barrière van gebouwen op de Waaldijk. Welk belang kan deze ingreep in het landschap rechtvaardigen? De bewoners van zo’n dijkwoning gun ik een

mooie woonplek, maar dat kan niet opwegen tegen het verlies van de beleving van het landschap in die directe omgeving en de wijde omtrek.

Reactie gemeente

1. *Gebaseerd op de stedenbouwkundige opzet van de Waalsprong is gekozen om onder andere woonbebouwing zichtbaar te maken (geen verborgen wijk achter de dijk). Dit houdt in dat langs het waterfront van de Waalsprong op bepaalde plekken ruimte is voor hoogteaccenten die passen in de toekomstige skyline van een nieuw en volwaardig stadsdeel van Nijmegen. Zo ontstaat er een duidelijke relatie met de bestaande stad aan de zuidzijde van de Waal. Daarnaast worden een aantal zaken in dit plangebied gecombineerd. Vanwege bodemvervuiling, die moeilijk weg te halen is, dient er een leeflaag aangebracht te worden. Verder dient de bestaande dijk versterkt te worden en moet ten gevolge daarvan een steunberm aangebracht worden. Deze twee elementen hebben geleid tot een stedenbouwkundige opzet waarbij woningbouw tot aan/op de dijk wordt gerealiseerd in dit plangebied, met respect voor de aanwezige (cultuurhistorische) elementen en de veiligheidsregels rondom de dijk. Zo ontstaat er een ontspannen woonmilieu die goed aansluit bij het groen-stedelijk woonmilieu van het aangrenzend plangebied Vossenpels Zuid en het principe van woningbouw op een verhoogd maaiveld in aansluiting op de dijk (ten opzichte van het oorspronkelijke maaiveld) in De Stelt-Zuid.*
2. *Op basis van leidende jurisprudentie kan een bewoner geen rechten ontleenen aan een “open blikveld” wanneer deze gronden niet in zijn eigendom zijn. Vanwege de actuele woning(bouw)behoefte is woningbouw noodzakelijk op deze locatie. Planontwikkeling c.q. woningbouw op deze locatie was verder ook al bij reclamant bekend op het moment dat hij zijn huidige woning betrok. Voor het overige wordt verwezen naar de reactie onder 1.*

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen, dan wel van vaststelling van het bestemmingsplan af te zien.

Reclamant 5: inwoner in Lent/Nijmegen, ingediend op 9 juni 2021.

Inhoud zienswijze

Hierbij maak ik namens de betreffende leden van de Ondernemersvereniging Waalsprong mijn zienswijze kenbaar ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan de Stelt Oost welke samen met het saneringsplan en het Beeldkwaliteitsplan ter visie liggen.

Wij kunnen ons niet met de plannen verenigen en wel om de volgende redenen:

1. Aan de dijk liggen verschillende bedrijven van onze leden zoals Fort Lent, Zijdewinde en Sprok. Deze bedrijven liggen al jaren voorafgaand aan de ontwikkeling van de Waalsprong aan deze dijk in dit gebied. Deze bedrijven hebben buiten de dagelijkse horeca ook feesten, partijen en bedrijfsuitjes waar dan ook meerdere honderden personen op deze locaties aanwezig zijn. Bezoekers van deze feesten komen met de fiets, auto, bus, taxi en trein. Door een afsluiting van de Vossenpelssestraat worden deze bedrijven enorm belemmerd in de ontsluiting van hun bedrijven zoals reeds jarenlang gewaardeerd door de bezoekers. Van de huidige 2 ontsluitingen blijft er dan alleen nog maar de Steltsestraat over.
2. Men is gebaat bij de huidige spreiding van het verkeer na de festiviteiten, en er zal in de toekomst eerder met meer dan minder verkeersbewegingen gerekend moeten worden.
3. In geval van calamiteiten (brand/ongeval/ziekenauto) bij een van deze bedrijven zijn ook snelle vrij toegankelijke toegangsroutes een must en ook de bestaande 2 ontsluitingsroute voor de afvoer van deze aanwezige gasten een voorwaarde.
4. De momenteel nog rustige Steltsestraat krijgt in de toekomst een andere (lees) drukker invulling door de bouw van de sporthal en de school en de woningbouw in dit gebied. De dijk heeft reeds een andere invulling: buiten ontsluitingsroute zijn er veel wandelaars, fietsers, wielrenners en hardlopers die via de dijk van Bommel naar Nijmegen komen. Dit ontsluitingsverkeer moet straks dan nog langer op de dijk blijven rijden en pas via de Steltsestraat de dijk verlaten, terwijl men nu al via de Vossenpelssestraat de dijk kan verlaten.

Reactie gemeente

1. *De bereikbaarheid van genoemde bedrijven vindt plaats, zoals thans in de huidige situatie ook al het geval is, via de Steltsestraat en Vossenpelssestraat (uitgezonderd autoverkeer). Het invoeren van een 'verkeersknip' ter hoogte van de kruising Bemmelsedijk-Vossenpelssestraat zal daarom geen gevolgen hebben voor de bereikbaarheid van genoemde bedrijven. De 'verkeersknip' is overigens een separaat (verkeers)besluit wat geen onderdeel is van dit bestemmingsplan met bijbehorende procedure. Zodoende ligt het besluit om de Vossenpelssestraat af te sluiten voor autoverkeer hier niet voor. De 'verkeersknip' zal in een later stadium door het gemeentebestuur geformaliseerd worden middels een nog te nemen verkeersbesluit. Reclamant kan op dat moment daartegen bezwaar aantekenen..*
2. *Verwezen wordt naar de beantwoording onder 1.*
3. *Verwezen wordt naar de beantwoording onder 1.*
4. *Verwezen wordt naar de beantwoording onder 1.*

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen, dan wel van vaststelling van het bestemmingsplan af te zien.

Reclamant 6: inwoner in Lent/Nijmegen, ingediend op 9 juni 2021.

Inhoud zienswijze

Hierbij wil ik gebruik maken van de mogelijkheid een zienswijze te geven op het ontwerpbestemmingsplan Nijmegen De Stelt-Oost en een inspraakreactie in te dienen op het Saneringsplan Vossenpelssestraat 1-3. Ik ben nog in overleg met de gemeente Nijmegen en hierdoor ben ik nog niet in de gelegenheid geweest de gronden van de zienswijzen te formuleren. Ik verzoek u dan ook een nadere termijn van twee weken voor het indienen daarvan.

De gemeente Nijmegen heeft reclamant een termijn van twee weken gegeven om zijn zienswijze inhoudelijk aan te vullen. Op 15 juli 2021 heeft reclamant (binnen de gestelde termijn) zijn zienswijze inhoudelijk aangevuld.

1. Aangezien het bestemmingsplan Nijmegen De Stelt-Oost nadelige consequenties heeft, dien ik bij deze een zienswijze in tegen dat plan. Naar aanleiding van andere ontwikkelingen rondom Vossenpels-Noord van de gemeente Nijmegen hebben meerdere overleggen plaatsgevonden met ambtenaren. De zienswijze gaat uitvoerig in op lopende zaken met de gemeente en is nader samengevat in onderstaande punten.
2. Op 19 oktober 2016 is de locatie Vossenpelssestraat 19 en 21 aangekocht van de gemeente Nijmegen. De bedrijfswoning en bijgebouw waren onderdeel van een kwekerij. Reclamant heeft sinds de aankoop meerder verzoeken gedaan bij de gemeente Nijmegen om het aanwezige bijgebouw te mogen vergroten en/of qua gebruik te mogen wijzigen en gronden van de gemeente te mogen aankopen achter het woonperceel. Voor beide verzoeken zijn toezeggingen gedaan vanuit de gemeente en in voorliggende zienswijze geeft reclamant aan dat deze toezeggingen nog niet (volledig) zijn nagekomen. Hij verzoekt dat dit alsnog gebeurd.
3. Reclamant geeft aan dat hij overlast ondervindt van eerder gerealiseerde verkeersmaatregelen op de Vossenpelssestraat, o.a. verkeersplateaus die hinder in de vorm van trilling en licht oplevert. Over deze overlast is reclamant in gesprek geweest met de gemeente en deze heeft toegezegd maatregelen te nemen om overlast te verminderen bij reclamant. Reclamant geeft aan dat deze toezegging nog niet zijn nagekomen en verzoekt dat dit alsnog gebeurd.
4. Reclamant is van mening dat door de ontwikkeling van De Stelt-Oost met maximaal 50 woningen er een toename van het aantal verkeersbewegingen ontstaat. Ook het saneringsplan betekent een toename van vooral vrachtverkeer. Volgens reclamant kan deze verkeersdruk niet goed worden opgevangen in het nu nog rustige gebied. Het bestemmingsplan bevat onvoldoende mogelijkheden om deze toename te reguleren. Het plan De Stelt-Oost staat maximaal 50 woningen toe. In de presentatie stelt de gemeente dat het verkeer niet zal ontsluiten op de Vossenpelssestraat. Dit is correct, echter zal het gemotoriseerd verkeer via de Steltsestraat en Turennesingel alsnog de Vossenpelssestraat als ontsluitingsroute gaan gebruiken richting Park Lingezegen, Bommel en straks de Dorpsingel. Hiermee

is er een toename van verkeer, zowel het autoverkeer dat ook via de Vossenpelsssestraat richting Bemmelsedijk zal rijden, als ook het openbaar vervoer.

Dit zal met de komst van de Dorpensingel gaan toenemen om via de Vossenpelsssestraat de Dorpensingel te bereiken op het moment dat de A325 vastloopt met verkeer. Tevens zorgt deze ontwikkeling voor een toename van het openbaar vervoer. Zoals te lezen in het bestemmingsplan wordt er verwezen naar de dichtstbijzijnde bushalte op de Turennesingel en de Lauwikstraat.

Door de nieuwe weginrichting van de Vossenpelsssestraat en trilling- en lichtoverlast is een verdere belasting van de Vossenpelsssestraat niet aanvaardbaar. Door de inrichting met verkeersplateaus is er overlast door lichtinval en trillingen als gevolg van de positionering van mijn woning haaks op de weg. In het kader van de ruimtelijke ordening zorgt dit, zoals bekend bij de gemeente Nijmegen, voor een afname van woon- en leefklimaat in mijn woning. Naast de aanwezige lichthinder, is er sinds begin dit jaar een problematische toename van trillingen. De gemeente lijkt niet in te zien welke nadelige gevolgen dit heeft voor mij als omwonende. Deze overlast bestaat uit schade aan het woonhuis of onderdelen daarvan, hinder door personen (o.a. slaapproblemen) in het woonhuis en storing aan gevoelige apparatuur. [...] De oplossing moet worden gezocht in een middel die past bij de situatie ter plaatse en een zo ongestoord mogelijk woongenot. Tot deze problemen zijn opgelost, wil ik ervoor pleiten om een verdere toename van verkeer, en daarmee verdere aantasting van mijn woon- en leefklimaat, te voorkomen. Door de toename van verkeersbewegingen vreest reclamant een toename van overlast en is van mening dat er in het kader van de voorliggende planologische ontwikkelingen en de daarmee samenhangende belangen van omwonenden, een onderzoek moet worden ingesteld naar de gevolgen voor de gezondheid van hem als omwonende.

Als omwonende heeft reclamant er belang bij om op de meest korte termijn zoveel mogelijk zekerheid te verkrijgen over de medewerking van de gemeente over mijn particulier initiatief. Daarom zou ik het zeer op prijs stellen indien u op korte termijn een uitspraak kunt doen.

Vaststellen van het bestemmingsplan Nijmegen De Stelt-Oost in de huidige vorm betekent dat er geen rekening wordt gehouden met de belangen van mij als omwonende. Ik verzoek u dan ook om het bestemmingsplan Nijmegen De Stelt-Oost niet, of in gewijzigde vorm, vast te stellen. Ongewijzigde vaststelling van dit bestemmingsplan is enkel mogelijk indien voortijds met mij overeenstemming wordt bereikt over mijn particuliere initiatief of er een andere passende oplossing is gevonden. Zo niet, dan zal ik mij tot het uiterste verzetten tegen het bestemmingsplan Nijmegen De Stelt-Oost.

Reactie gemeente

1. *Bezwaren die betrekking hebben op ontwikkelingen buiten het plangebied van De Stelt-Oost zijn niet relevant en zullen buiten beschouwing worden gelaten. Inmiddels is reclamant over zijn verzoek in gesprek met de gemeente en zal dit worden behandeld in het kader van het planproces 'bestemmingsplan Vossenpels Noord'.*
2. *Verwezen wordt naar de beantwoording onder 1.*
3. *Verkeersaanpassingen zoals het aanleggen van een plateau is een separaat (verkeers)besluit wat geen onderdeel is van dit bestemmingsplan met bijbehorende procedure. Zodoende ligt het besluit om de Vossenpelsssestraat aan te passen hier niet voor. Voor het overige wordt verwezen naar de beantwoording onder 1.*
4. *De verkeersstructuur rondom De Stelt-Oost is zo gerealiseerd dat gemotoriseerd verkeer snel in en uit het plangebied kan. De ontsluiting voor autoverkeer (heen en terug) voor De Stelt-Oost wordt geregeld via de Steltsestraat en Turennesingel. Verkeer vanaf de Bemmelsedijk zal in de nieuwe situatie niet meer via de Vossenpelsssestraat (gedeelte gelegen tussen Bemmelsedijk en Lauwikstraat) plaatsvinden, maar via de Steltsestraat en de Turennesingel. Met deze verkeersstructuur is rekening gehouden met het bestemmingsverkeer van woningen langs de Vossenpelsssestraat en met het ontmoedigen van het gebruiken van de Vossenpelsssestraat, langs de woning van reclamant, van doorgaand verkeer. Ten behoeve van de ontwikkeling van De Stelt-Oost en de uitvoering van het saneringsplan is er tijdelijk een toename van met name vrachtverkeer te verwachten. Met de opstalontwikkelaar zullen afspraken gemaakt worden om dit verkeer af te laten wikkelen via de Prins Mauritsingel, Turennesingel en Steltsestraat (gedeelte gelegen tussen Turennesingel en plangebied De Stelt-Oost). Gelet op de door reclamant aangehaalde punten, die vooral betrekking hebben op ontwikkelingen buiten het plangebied De Stelt-Oost, wordt geconcludeerd dat deze punten geen aanleiding zijn het*

bestemmingsplan en/of saneringsplan niet of gewijzigd vast te stellen. Er wordt tevens verwezen naar de beantwoording onder 1.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan of het saneringsplan te wijzigen, dan wel van vaststelling van het bestemmingsplan af te zien.

Reclamant 7: inwoner in Lent/Nijmegen, ingediend op 10 juni 2021.

Reactie gemeente

Het ontwerpbestemmingsplan Nijmegen De Stelt-Oost heeft ter inzage gelegen van 29 april tot en met 9 juni 2021 voor een ieder ter inzage gelegen. Voorliggende zienswijze is op 10 juni 2021 ontvangen door de gemeente Nijmegen en daarmee buiten de termijn, ingevolge artikel 3:4 lid 1 Algemene wet bestuursrecht (Awb), waarbinnen zienswijzen ingediend moeten worden. De ingediende zienswijze is niet-ontvankelijk. Desondanks volgt hieronder een inhoudelijke beantwoording van de gemeente.

Inhoud zienswijze

1. In het bestemmingsplan wordt aangegeven dat het huidige peil wordt verhoogd. Omdat de huidige woningen hierdoor lager kunnen komen te liggen dan de toekomstige woningen is de kans zeer groot dat de huidige woningen hierdoor wateroverlast zullen krijgen.
2. Ook is nog niet duidelijk wat het kwelwater bij toenemende druk van de opgehoogde grond gaat doen en wat de effecten hiervan voor de directe omgeving zullen zijn.
3. Voorts zijn reclamanten van mening dat de funderingspalen niet geheid dienen te worden. Dit veroorzaakt zodanige trillingen dat de zeer nabij gelegen woningen (welke niet met funderingspalen geheid zijn) ernstige schade kunnen oplopen. Het heien van de dijkwoningen in de naaste omgeving heeft ook al scheurvorming veroorzaakt.

Inhoudelijke reactie gemeente

1. *In de plannen voor de ontwikkeling van De Stelt-Oost en de daarmee verband houdende ophoging van het plangebied wordt rekening gehouden met waterafvoer. In het Waterhuishoudkundig inrichtingsplan Waalsprong 2009 (WiW), dat de instemming heeft van het Waterschap Rivierenland, zijn uitgangspunten opgenomen en de ontwikkelingen in het plangebied voldoen hier aan. Naast de ophoging wordt er namelijk ook drainage aangelegd, waarbij het water wordt afgevoerd naar de watergang aan de noordzijde van het plangebied. Deze watergang staat in verbinding met de watersingels in Lent. Zodoende is wateroverlast bij de huidige woningen door ophogen van het plangebied niet te verwachten.*
2. *Doordat het plangebied wordt opgehoogd zal er juist minder overlast van kwel ontstaan in het gebied.*
3. *In het plangebied zal er voor de ontwikkelingen van de woningen niet geheid worden, gelet op de lokale omstandigheden (bodemverontreiniging, aanwezige kolk en dijk), maar zullen deze geboord worden.*

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen, dan wel van vaststelling van het bestemmingsplan af te zien.