

De raad van de gemeente Nijmegen

Gelezen het voorstel van

College van burgemeester en wethouders van 19 oktober 2021;

Gelet op

Het voorstel Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan Nijmegen Vossenpels Noord

Geamendeerd Besluit

1. Het bestemmingsplan Nijmegen Vossenpels Noord gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0268.BP22300-VG01 met bijbehorende bestanden, met dien verstande dat de bestemming van de kavel aan Smitjesland 4 gewijzigd wordt conform de bijlage.

Bijlage bij amendement



Ofwel deze plankaartuitsnede in de plaats te stellen van dezelfde locatie op de plankaart zoals deze thans is weergegeven op bladzijde 24 van het bestemmingsplan Nijmegen Vossenpels Noord.

Voorts met dien verstande dat in het Bestemmingsplan Vossenpels Noord Regels artikel 5.2.2 sub c 'de bouwhoogte van palen, (licht)masten en ballenvangers niet meer dan 10 meter bedragen, met dien verstande dat reclamemasten niet zijn toegestaan' wordt vervangen door 'de bouwhoogte van palen, (licht)masten en ballenvangers niet meer dan 15 meter bedragen, met dien verstande dat reclamemasten niet zijn toegestaan'.

2. De zienswijzennota bestemmingsplan Nijmegen Vossenpels Noord vast te stellen.

Raadsbesluit

3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening.
4. Het toetsingsniveau voor het plangebied van Vossenpels Noord in de Kadernota Beeldkwaliteit aan te passen naar het ambitieniveau 'aandacht'.
5. Het beeldkwaliteitplan Nijmegen Vossenpels Noord gewijzigd vast te stellen.
6. De inspraaknota beeldkwaliteitplan Nijmegen Vossenpels Noord vast te stellen.

Aldus vastgesteld door de gemeenteraad in de openbare vergadering van 22 december 2021.

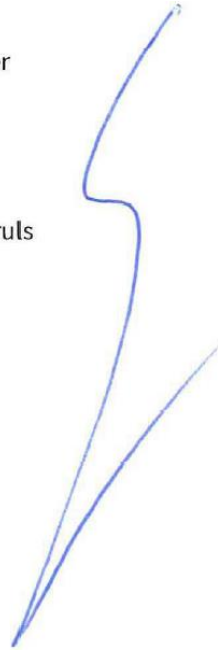
raadsgriffier



drs. S.J. Ruta

burgemeester

drs. H.M.F. Bruls



Onderwerp

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan Nijmegen Vossenpels Noord

Opsteller	Rianne Selten	Collegebesluit	19 oktober 2021
Programma	Wonen en Stedelijke ontwikkeling	Behandeldatum Raad	22 december 2021
Portefeuillehouder	N.P. Vergunst	Status	Openbaar

Samenvatting

Het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbeeldkwaliteitplan Nijmegen Vossenpels Noord hebben in de periode van 10 december 2020 tot en met 20 januari 2021 voor een ieder ter inzage gelegen.

Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan zijn 45 zienswijzen binnengekomen. Met betrekking tot het beeldkwaliteitplan zijn 5 inspraakreacties ontvangen. De zienswijzen zijn in een tweetal zienswijzennota's samengevat en voorzien van een reactie. Ook is aangegeven of de zienswijze al dan niet tot aanpassing van het bestemmingsplan dan wel beeldkwaliteitplan heeft geleid. Tevens zijn op het ontwerpbestemmingsplan reacties ontvangen van diverse overlegpartners. Hier is in paragraaf 7.3 van de toelichting van het bestemmingsplan op ingegaan. Daarnaast worden nog overige aanpassingen voorgesteld. Het bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan zijn nu gereed voor gewijzigde vaststelling door de gemeenteraad.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan Nijmegen Vossenpels Noord gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0268.BP22300-VG01 met bijbehorende bestanden.
2. De zienswijzennota bestemmingsplan Nijmegen Vossenpels Noord vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening.
4. Het toetsingsniveau voor het plangebied van Vossenpels Noord in de Kadernota Beeldkwaliteit aan te passen naar het ambitieniveau 'aandacht'.
5. Het beeldkwaliteitplan Nijmegen Vossenpels Noord gewijzigd vast te stellen.
6. De inspraaknota beeldkwaliteitplan Nijmegen Vossenpels Noord vast te stellen.

Aanleiding

Onderdeel van de ontwikkeling van de belangrijkste Nijmeegse uitbreidingslocatie Waalsprong is het gebied Vossenpels Noord. Het voormalige tuindersgebied Vossenpels Noord staat voor een transformatie. De komende jaren wordt het gebied geleidelijk omgevormd tot een groenstedelijk woongebied en vormt een overgangszone tussen de stad en het landelijk gebied. Er worden maximaal 650 nieuwe woningen gerealiseerd in het plangebied.

Door het college is op 20 november 2018 het ambitiedocument Vossenpels Noord vastgesteld. Dit ambitiedocument is in januari 2019 in de raad besproken. Het nu voorliggende bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan is de juridische vertaling van het ambitiedocument.

Beoogde impact

Dit bestemmingsplan maakt het planologisch mogelijk om Vossenpels Noord te transformeren naar woongebied. Het beeldkwaliteitplan is een toetsingskader voor het Ruimtelijk Kwaliteitsteam (RKT) Waalsprong/commissie Beeldkwaliteit.

Argumenten

1.1 Door dit bestemmingsplan maken we de herontwikkeling van Vossenpels Noord tot een groenstedelijk woongebied mogelijk.

Gelet op de ligging van Vossenpels Noord aansluitend aan het buitengebied van Bommel, Park Lingezegen en het bestaande sportpark is er stedenbouwkundig en ruimtelijk-functioneel gezien gekozen voor een groenstedelijk woonmilieu. Dit uit zich in de vormgeving van de woningen en de opzet van het woongebied. De voormalige agrarische bedrijfswoningen in het plangebied krijgen een woonbestemming. De stedenbouwkundige structuur is zodanig opgezet dat met de bestaande woningen rekening wordt gehouden.

1.2 Stikstof is geen knelpunt.

Uit de stikstofbeoordeling volgt dat significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied Rijntakken en alle andere Natura 2000 gebieden kunnen worden uitgesloten (zie de bijlage in de toelichting van het bestemmingsplan).

1.3 Het bestemmingsplan houdt rekening met de gevolgen voor het klimaat.

Een groene/blauwe dooradering, verantwoord materiaalgebruik, beperking van energievraag en een verstandige positionering van functies dragen mede bij aan de klimaatdoelstellingen. De woningen in het plangebied zullen op het warmtenet worden aangesloten.

1.4 Er is rekening gehouden met de raadsmotie “Natuurinclusief bouwen”.

Voor de Waalsprong is natuurinclusief bouwen het uitgangspunt. Sinds voorjaar 2020 is de ‘Toolbox natuurinclusief ontwikkelen en bouwen, Leidraad voor de Waalsprong’ beschikbaar, waarmee iedere bouwer in de Waalsprong kan bepalen hoe natuurinclusief bouwen toegepast moet worden. Deze toolbox zal aan de ontwikkelaars en bouwers worden meegegeven, zodat duidelijk is welke voorzieningen zij moeten aanbrengen voor de huismus, de gierzwaluw en de dwergvleermuis.

1.5 Er is rekening gehouden met de raadsmotie “Schuif kleine marter-achtigen nergens onder de grond”.

Bij de realisatie wordt uitgegaan van het voorkomen van het overtreden van verbodsbepalingen met betrekking tot de kleine marterachtigen. Aanwezigheid van kleine marterachtigen staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg.

1.6 De (nieuwe) regels kamerverhuur zijn toegepast.

Conform het raadsbesluit d.d. 23 september 2020 is in dit ontwikkelbestemmingsplan een verbod op kamerverhuur opgenomen met de mogelijkheid om kamerverhuur met een (binnenplanse) omgevingsvergunning toe te staan.

1.6 Het bestemmingsplan heeft geen gevolgen voor mensen met een beperking.

De voorgestelde woningbouw zal conform regelgeving, zoals zonder drempels en voldoende brede deuropeningen, worden gerealiseerd.

Het plangebied Vossenpels Noord is bereikbaar voor mensen met een fysieke beperking waarbij het ‘Handboek Nijmegen Toegankelijk 2019’ als richtlijn dient. Dit is verwerkt in het Handboek Inrichtingsplan Openbare Ruimte (HIOR).

1.7 De overlegpartners hebben geen onoverkomelijke bezwaren tegen het bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan is voorgelegd aan de overlegpartners (zie paragraaf 7.3 van de toelichting van het bestemmingsplan). Het Waterschap heeft alsnog een zienswijze ingediend en deze heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Vanuit de overige overlegpartners zijn er geen onoverkomelijke bezwaren geuit tegen het bestemmingsplan.

1.8 Voor dit bestemmingsplan is alsnog een vormvrije m.e.r. beoordeling Nijmegen Vossenpels Noord opgesteld en vastgesteld door het college op 14 september 2021.

Bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan is geen milieueffectrapport uitgevoerd of een vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld omdat de ontwikkelingen passen binnen het in 2003 opgestelde Milieueffectenrapport Waalsprong (MER).

Zekerheidshalve is, in aanvulling op de toelichting van het bestemmingsplan, toch een separate m.e.r.-beoordelingsnotitie opgesteld. Deze beoordeling is voor het plan verricht in de vorm van een project-mer-beoordeling.

In deze inmiddels uitgevoerde project-mer-beoordeling wordt nagegaan wat de gevolgen zijn van het bestemmingsplan voor het milieu. De conclusie is dat uitgesloten kan worden dat het bestemmingsplan belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. Het opstellen van een milieueffectrapport is daarom niet noodzakelijk.

1.9 Klankbordgroep en overige participatie

Na het vaststellen van het ambitiedocument zijn, in het kader van het komen tot een bestemmingsplan, wensen van de bewoners geïnventariseerd door één op één gesprekken. Daarnaast is een brede klankbordgroep geformeerd die bestaat uit bewoners en gebruikers in en rond het plangebied. Deze klankbordgroep is meegenomen in de planontwikkeling en er heeft 3 maal een overleg plaatsgevonden. Tot slot is op 14 december 2020 een digitale informatieavond gehouden waarin het proces, het beeldkwaliteitplan en het ontwerpbestemmingsplan zijn toegelicht en waarin er gelegenheid was tot het stellen van vragen.

2.1 De zienswijzen hebben wel geleid tot aanpassingen in het bestemmingsplan, maar geven geen aanleiding om de bestemmingsplanprocedure stop te zetten.

De zienswijzen hebben wel geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan, maar geven geen aanleiding om de bestemmingsplanprocedure stop te zetten.

Er zijn 45 zienswijzen binnengekomen, waarvan twee zienswijzen niet-ontvankelijk zijn. De zienswijze van het Waterschap is buiten de termijn ingediend, maar moet ook worden gezien als een overlegreactie. 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. Het bestemmingsplan is nu gereed voor (gewijzigde) vaststelling.

3.1 Er hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening.

De gemeente is eigenaar van het terrein. De financiële regie loopt derhalve volledig via de gemeentelijke grondexploitatie. Via de uitgifte van woningbouwkavels is het kostenverhaal in het ontwikkelingsgebied anderszins verzekerd en daarom hoeft er bij de vaststelling van het bestemmingsplan geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening te worden vastgesteld.

4.1 Beeldkwaliteitplan

Vossenpels Noord is een overgangszone tussen stad en landschap. Het gebied is aangewezen als groenstedelijk woongebied. Het landschappelijke gevoel en het laten doorklinken van het agrarisch verleden zijn een belangrijk kenmerk voor het gebied. In het plan wordt een aantal gebieden onderscheiden. De gebieden 'Randen' en 'Nieuwe Buurtschappen' zijn overgangszones van de bestaande percelen naar het nieuwe deel. Maatwerk tussen oud en nieuw is hier een belangrijk onderdeel. In het plangebied is een groen raamwerk opgenomen. Dit groen raamwerk van opgaande beplanting vormt de ruimtelijk drager van het gebied. Door dit groen raamwerk ontstaan 'Kamers' van kleinschalige woongebieden die ieder een eigen invulling kunnen krijgen wat betreft type en intensiteit van bebouwing.

Het beeldkwaliteitplan is besproken in het Ruimtelijk Kwaliteitsteam en is daar positief ontvangen.

5.1 Toetsingsniveau Kadernota Beeldkwaliteit

In de Kadernota Beeldkwaliteit is het plangebied Vossenpels Noord aangewezen als welstandsvrij gebied. In het Ambitiedocument voor Vossenpels Noord is aangegeven dat er onderzocht wordt of de welstandvrije status van het gebied aangepast dient te worden. Gelet op een goede aansluiting tussen bestaande en nieuwe bebouwing en de gewenste gebiedseigen invulling van de Vossenpels Noord is sturing op beeldkwaliteit gewenst. Het beeldkwaliteitplan Vossenpels Noord is geen dichtgetimmerd document; het is een gereedschapskist met hulpmiddelen voor een eindproduct. Er is ruimte voor doorontwikkeling en groeiende inzichten. In aansluiting op de andere ontwikkelgebieden in de Waalsprong wordt voorgesteld het toetsingsniveau voor Vossenpels Noord aan te passen naar het ambitieniveau 'aandacht'.

6.1 De inspraakreacties hebben wel geleid tot aanpassingen in het beeldkwaliteitplan, maar geven geen aanleiding om de planprocedure stop te zetten.

Er zijn 5 inspraakreacties binnengekomen. De inspraakreacties zijn in de zienswijzennota samengevat en voorzien van een beoordeling door het college van burgemeester en wethouders. Ook is aangegeven of de inspraakreactie al dan niet tot aanpassing van het beeldkwaliteitplan heeft geleid. Het beeldkwaliteitplan is nu gereed voor (gewijzigde) vaststelling.

Kanttekeningen

1.1 Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is er een aantal nieuwe woningen aan het bestemmingsplan toegevoegd.

Naar aanleiding van een aantal zienswijzen en naar aanleiding van onderhandelingen bij grondverkoop is ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan een aantal nieuwe woningen in het bestemmingsplan opgenomen. Deze woningen hebben allen een relatie met reeds gevestigde grondeigenaren in het plangebied, passen binnen de uitgangspunten voor de beeldkwaliteit en krijgen een gedetailleerde bestemming 'Wonen'. Met alle grondeigenaren is een overeenkomst afgesloten. Voor de betreffende percelen wordt hieronder een korte stedenbouwkundige verantwoording opgenomen.

- Ten westen van Smitjesland 4

De eigenaar heeft medewerking verzocht om een woning op het perceel te realiseren. Gelet op de omvang van de kavel is het toevoegen van een woning onder voorwaarden denkbaar. De nieuwe woning is gesitueerd aan Smitjesland. Zoals in het beeldkwaliteitplan

is aangegeven is de afwisseling tussen open en gesloten gebieden een belangrijk uitgangspunt voor de Vossenpels Noord. Om deze reden wordt aan de westzijde een groenbestemming opgenomen. Hierdoor blijft de westzijde van de kavel vrij van bebouwing en draagt op deze wijze bij aan het groene karakter van het gebied. Deze opzet sluit stedenbouwkundig aan met de uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan.

- Vossenpelssestraat 29

Uit hoofde van een overeenkomst met de gemeente Nijmegen wordt medewerking verleend om op het perceel gelegen ten zuiden van de woning Vossenpelssestraat 29 maximaal 2 woningen te realiseren. De woningen worden gepositioneerd en gedimensioneerd in overeenstemming met de uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan. In het ontwerp bestemmingsplan was dit al mogelijk gemaakt. De aanvrager heeft verzocht om het bouwvlak aan te passen, in het vast te stellen bestemmingsplan is dit verwerkt.

- Vossenpelssestraat 51

De aanvrager wenst een woning te realiseren om op het perceel. Een nieuwe woning op deze kavel is mogelijk onder voorwaarde dat het gewenste karakter van de Vossenpelssestraat niet wordt aangetast, dus met een ruimtelijke losse korrel waartussen doorzichten mogelijk zijn. Deze uitbreiding is stedenbouwkundig getoetst aan de uitgangspunten van het beeldkwaliteit en past hierbinnen. Voor het kunnen realiseren van een woning dient de aanwezige schuur te worden gesloopt. Met deze ingreep ontstaat er een lossere beeld en zijn doorzichten mogelijk. Om het groene beeld van de kavel zo veel mogelijk te behouden is een ruime tuinbestemming opgenomen.

- Kavel tussen Pelseland 7 en 7b

Uit hoofde van een overeenkomst met de gemeente Nijmegen wordt medewerking verleend om op het perceel gelegen aan Pelseland 3 woningen te realiseren. In het ontwerp bestemmingsplan zijn deze kavels opgenomen. In het kader van het nader uitwerken van de overeenkomst zijn de bouwvlakken op de percelen beter gepositioneerd.

1.2 De zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Naar aanleiding van de zienswijzen heeft een aantal aanpassingen plaatsgevonden in het bestemmingsplan. Deze aanpassingen zijn in een afzonderlijke bijlage bij dit voorstel opgenomen.

1.3 Er hebben nog overige (ambtshalve) aanpassingen plaatsgevonden in het bestemmingsplan.

Ook deze aanpassingen zijn in een afzonderlijke bijlage bij dit voorstel opgenomen.

1.4 De zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het beeldkwaliteitplan.

Naar aanleiding van de zienswijzen heeft de volgende aanpassing plaatsgevonden in het beeldkwaliteitplan:

- Een strook van 20 meter breed aan Smitjesland gelegen tussen de Vossenpelssestraat en het perceel Smitjesland 4 onder te brengen in de categorie 'rand'.

1.5 Er hebben nog overige (ambtshalve) aanpassingen plaatsgevonden in het beeldkwaliteitplan.

Het beeldkwaliteitplan is in essentie ongewijzigd. Sommige onderdelen (met name het onderdeel gebiedsgerichte kenmerken) is aangescherpt om de gewenste ruimtelijke kwaliteit te bereiken.

Financiën

Het plangebied maakt als deelplan G 280 Vossenpels-Noord, deel uit van de grondexploitatie Waalsprong welke op (27 februari 2019) door de gemeenteraad van Nijmegen is vastgesteld in het VGP 2019.

De grondexploitatie bevat onder andere kosten voor aankoop van grond, het bouw- en woonrijpmaken en de gemeentelijke plankosten. Dekking van de kosten vindt plaats door verkoop van woningbouwkavels. Er is sprake van een sluitende grondexploitatie. Dit houdt in dat de kosten worden gedekt door de opbrengsten.

Vervolg

Het door uw raad vastgestelde bestemmingsplan Nijmegen Vossenpels Noord zal gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Belanghebbenden die het met het bovenstaande besluit niet eens zijn en die in de voorprocedure tijdig hun zienswijze hebben ingediend, alsmede de belanghebbende die niet verweten kan worden geen zienswijze te hebben ingediend, kunnen in deze periode beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het door uw raad vastgestelde beeldkwaliteitplan Nijmegen Vossenpels Noord zal ook gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Tegen het beeldkwaliteitplan staan echter geen beroepsmogelijkheden open.

Bekendmaking vindt plaats op www.overheid.nl (in het elektronische Gemeenteblad). Het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan zijn in te zien bij de informatiebalie in de Stadswinkel en, indien geopend, het Wooninformatiecentrum Waalsprong. Verder is het plan ook te zien op de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Bijlagen

- Overzicht aanpassingen bestemmingsplan vaststelling;
- Bestemmingsplan Nijmegen Vossenpels Noord: bestaande uit toelichting, regels, verbeelding en bijlagen;
- Zienswijzennota bestemmingsplan Nijmegen Vossenpels Noord, zienswijzen.
- Beeldkwaliteitplan Nijmegen Vossenpels Noord
- Inspraaknota beeldkwaliteitplan Nijmegen Vossenpels Noord, inspraakreacties.

Bijlage bij college- en raadsvoorstel 'Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Nijmegen Vossenpels Noord'

Overzicht aanpassingen bestemmingsplan Vossenpels Noord vaststelling

Toelichting

Aanpassingen nav zienswijzen:

- a. Afbeelding 2 Ontsluitingsstructuur wordt aangepast en vervangen in de toelichting

Ambtshalve aanpassingen:

- b. Paragraaf 7.3 Vooroverleg aanvullen met geen reactie van Lingewaard en reactie provincie.
- c. Afbeelding 1 Ligging plangebied wordt aangepast nav toevoegen Vossenpelssestraat 19-21
- d. Toevoegen laatste bodemonderzoeken in de bijlage 4 bij de toelichting
- e. Afbeelding 18 Fietsnetwerk wordt verwijderd.
- f. Bijlage 2 bij de toelichting: het ontwerpbesluit is vervangen door het definitieve Hogere waardenbesluit.
- g. Toevoegen mer-beoordelingsnotitie als bijlage 7 bij de toelichting
- h. Toevoegen ambitiedocument Vossenpels Noord november 2018 als bijlage 8 bij de toelichting

Regels

Aanpassingen nav zienswijzen:

- a. Artikel 1 Opnemen van een begrip 'ambachtelijke wijn- en cidermakerij'
- b. Artikel 7.1 bestemming Tuin: toevoegen kantoor: "ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' voor een kantoor, waarbij de kantoorfunctie wordt uitgeoefend door de bewoner van de woning waartoe de overkapping behoort;'
- c. Artikel 7.1 bestemming Tuin: toevoegen overkapping: "ter plaatse van de aanduiding 'overkapping' uitsluitend voor een overkapping, waarbij op de verdieping een functie als kantoor is toegestaan;'
- d. Artikel 7.2.2.b: toevoegen bouwregels 'overkapping'.
- e. Artikel 10.1 nieuw lid sub b toevoegen dat luidt: ter plaatse van de aanduiding 'ambachtelijke wijn- en cidermakerij' voor een ambachtelijke wijn- en cidermakerij;
- f. Artikel 10.1 nieuw lid sub d toevoegen dat luidt: ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' voor een kantoor, waarbij de kantoorfunctie wordt uitgeoefend door de bewoner van de woning waartoe het bijgebouw behoort;
- g. Artikel 10.2.2.f sub 6: toevoegen: in afwijking van het bepaalde in f. onder 5 dient de maximale goot- en bouwhoogte van bijgebouwen te voldoen aan de (goot-)hoogte aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte';.
- h. Artikel 10.3: de zinsnede 'meer dan 1070 m2 aan bruto bedrijfsvloeroppervlakte met detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' vervalt.
- i. Artikel 10.3.2 toevoegen: gebruiksregels voor de ambachtelijke wijn- en cidermakerij.
- j. Artikel 10.3.3 toevoegen: voorwaardelijke verplichting: 'Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' is bebouwing van de gronden binnen het bouwvlak slechts toegestaan als de functie detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' binnen de bestemming 'Woongebied' in zijn geheel is opgeheven.'
- k. Artikel 11.2.2.A sub c: een nieuw lid 2 wordt toegevoegd dat luidt: voor vrijstaande en halfvrijstaande woningen ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' 35%.
- l. Artikel 11.2.2.E sub a.: maximum aantal horecavoorzieningen opnemen. Het lid komt als volgt te luiden: 'Het totaal aantal horecavoorzieningen bedraagt maximaal 2, waarbij de bedrijfsvloeroppervlakte per horecavoorziening niet meer mag bedragen dan 200 m2.'
- m. Artikel 11.2.2.B sub a: na 'aanduiding bouwvlak' de volgende zinsnede toevoegen: waarbij in geval van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het aantal hoofdgebouwen niet meer mag bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' met een getal is aangegeven;
- n. Artikel 11.4 sub a.: afwijkingsbevoegdheid voor het toestaan van maximaal 10% meer woningen verwijderen.
- o. Artikel 18.2: Bed en breakfast verwijderen.
- p. Artikel 19.1.1: toevoegen dat ook ter plaatse van het bouwvlak niet mag worden gebouwd, alleen met afwijkingsbevoegdheid onderzoek naar lichthinder.

Ambtshalve aanpassingen:

- q. Artikel 1 Opnemen van een begrip ‘aaneengebouwde woningen’.
- r. Artikel 1 Opnemen van een begrip ‘afwijkende woningtypologieën’
- s. Artikel 1 Aanpassen van het begrip ‘erf’
- t. Artikel 1 Aanpassen van het begrip ‘hobymatig’
- u. Artikel 1 Opnemen van een begrip ‘kunstwerk’
- v. Artikel 1 Aanpassen van het begrip ‘voorgevel’
- w. Artikel 1 Opnemen van een begrip ‘vorste perceelsgrens’
- x. Artikel 3 Agrarisch: onder artikel 3.3 specifieke gebruiksregels toevoegen “het zodanig gebruik van de gronden dat chemische bestrijdingsmiddelen noodzakelijk zijn’.
- y. Artikel 4.2.2.c. sub 2, 5.2.2.c, 6.2.2.c, 8.2.2.d en 9.2.2.d: opnieuw geredigeerd tot ‘met dien verstande dat reclamemasten niet zijn toegestaan’.
- z. Artikel 5.1 Groen: in lid b toegevoegd: ‘waaronder niet begrepen jongerenontmoetingsplaatsen’.
- aa. Artikel 10.2.2 sub b: na ‘worden opgericht’ wordt de volgende zinssnede toegevoegd: tenzij door middel van de aanduiding 'aantal wooneenheden' een ander maximaal aantal hoofdgebouwen is aangegeven;
- bb. Artikel 10.2.2 sub d nieuw toevoegen met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' voor het mogelijk maken van 1 of 2 nieuwe woningen ter plaatse van Vossenpelssestraat 29 met bouwregels.
- cc. Artikel 10.2.2 sub e onder 8 aanpassen door in plaats van de oppervlaktemaat te verwijzen naar de verbeelding waar de oppervlaktemaat is opgenomen in de aanduiding. Het lid komt als volgt te luiden: ‘in afwijking van het bepaalde in f. onder 7 mag ter plaatse van de aanduiding ‘maximum bebouwde oppervlakte’ de maximale bebouwde oppervlakte van het erf niet meer bedragen dan door middel van deze aanduiding wordt aangegeven’.
- dd. Artikel 11.1 onder d: fietsverbindingen vervalt omdat deze al vallen onder c. (ontsluitings-)wegen.
- ee. Artikel 11.2.2 is opnieuw geredigeerd en een aantal bouwregels (uit de bestemming Wonen) is toegevoegd. Hierdoor is een aantal regels verplaatst, zijn er nieuwe regels toegevoegd en heeft een vernummering plaatsgevonden. De belangrijkste wijzigingen worden hieronder benoemd. Belangrijke toevoegingen betreffen regels voor oppervlaktes, situering en dakhelling voor bijgebouwen en een erkerregeling.
- ff. Artikel 11.2.2.A sub a: tussen ‘aantal’ en ‘woningen’ wordt toegevoegd: ‘nieuw te bouwen’.
- gg. Artikel 11.2.2.B sub c: ‘bijgebouwen’ verwijderen. Alleen een kap verplicht voor hoofdgebouwen.
- hh. Artikel 11.2.2.B sub e en f: de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens wordt 4 meter.
- ii. Artikel 11.2.2.B sub g: de zinsnede “met dien verstande dat dit niet van toepassing is ter plaatse van de aanduiding ‘overige zone – zoekgebied bebouwingsaccent’.
- jj. Artikel 11.2.2.B sub h: in deze regel vervalt ‘aan- en uitbouwen’.
- kk. De regel ten behoeve van het oprichten van een gemeenschappelijke berging zonder hoofdgebouw zoals die in het ontwerpbbp in 11.2.2.A sub p. was opgenomen vervalt.

- ll. In de regel betreffende de gemeenschappelijke parkeervoorziening vervalt de maximale lengte van 40 meter zoals die in het ontwerpbestemmingsplan in 11.2.2.A sub q. was opgenomen.
- mm. Artikel 11.2.2.C sub b: toegevoegd dat dit alleen voor vrijstaande en halfvrijstaande woningen geldt.
- nn. Artikel 11.2.2.E: in de aanhef de titels van de zone toegevoegd: 'zone 1 Randen' en zone 2 Nieuwe buurtschappen'.
- oo. Artikel 11.2.2.E sub c: de verhoging van de goothoogte vervalt.
- pp. Artikel 11.4 sub b.: afwijkingsbevoegdheid voor een groter aantal niet-grondgebonden woningen tot maximaal 100, aanvullen met de zinsnede dat 'het maximaal aantal woningen van 650 woningen niet wordt overschreden'.
- qq. Artikel 11.4 sub c: in deze regel vervalt 'door vrijstaande en halfvrijstaande woningen'.
- rr. Artikel 11.4 sub d: vervalt.
- ss. Artikel 11.4 sub e: toevoegen afwijkingsbevoegdheid ten behoeve van een gemeenschappelijke berging.
- tt. Artikel 11.4 sub f: aanpassen van de afwijkingsbevoegdheid voor een hogere goothoogte, waarbij de beperking van 40% van de gevelbreedte vervalt.
- uu. Artikel 11.4: na lid e een nieuw lid g toevoegen ten behoeve van een hogere bouwhoogte. Lid g luidt als volgt:
'Lid 11.2.2.A onder e. voor een hogere bouwhoogte, met dien verstande dat:
- De bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 12,5 m;
- De afwijking niet leidt tot een onevenredige aantasting van het stedenbouwkundige beeld zoals vastgelegd in het beeldkwaliteitplan.
- vv. Artikel 11.5 sub c: 'daadwerkelijke' vervangen door 'op eigen terrein' en 'gebouwde'.
- ww. Na artikel 19.4 een nieuw artikel 19.5 toevoegen: wetgevingzone – wijzigingsgebied. Het artikel luidt als volgt:
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6, lid 1, onder a van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen door de bestemming Agrarisch te wijzigen in een bestemming Woongebied, Wonen, Tuin, Verkeer en/of Groen, mits voldaan wordt aan de volgende regels:
- de goothoogte bedraagt maximaal 4,5 meter en de bouwhoogte bedraagt maximaal 11 meter;
- uitsluitend grondgebonden woningen zijn toegestaan;
- de wijziging is in overeenstemming met het stedenbouwkundige beeld zoals neergelegd in het beeldkwaliteitplan;
- de woningen dienen te passen in en aan te sluiten bij de omringende woonomgeving.
- xx. Artikel 21.1 Regels verkamering vervangen door de laatste regels uit het ontwerpbestemmingsplan Verkamering.

Verbeelding

Aanpassingen nav zienswijzen:

- a. De A-watgang in het zuiden opnemen conform de A-watgang in het noorden langs de Pelseland (dubbelbestemming Waterstaat – Waterlopen).
- b. Algemene maximale bouwhoogte van 12,5 m verlagen naar maximaal 11 meter.
- c. Smitjesland 4: bouwvlak aanpassen zodat de nieuwbouw exclusief overkappingen binnen het bouwvlak komt te liggen en goot- en bouwhoogte nieuwbouw aanpassen naar 4,5 respectievelijk 6,5 meter:
- d. Smitjesland 5: vigerende regeling weer opnemen: bouwvlak en goot- en bouwhoogte (bp Buitengebied Dorp Lent - 40).
- e. Smitjesland 7: vigerende regeling weer opnemen: bouwvlak en goot- en bouwhoogte (bp Buitengebied Dorp Lent – 35).
- f. Smitjesland 18: De goot- en bouwhoogte aanpassen naar 3,5 meter en 9 meter.
- g. Smitjesland 20: aanpassen bouwvlak zodat de uitbreiding aan noordoostzijde van de woning binnen het bouwvlak komt te liggen.
- h. Bouwvlak ten oosten van Bergstraat 3: bouwvlak aanpassen en bouwhoogte verlagen van 10 meter naar 8 meter.
- i. Vossenpelsssestraat 33: ter plaatse van de bestaande kas de bestemming Woongebied opnemen en de aanduiding ‘detailhandel’ opnemen met de aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden’ met getal 2. Aan de zijde van de Vossenpelsssestraat een tweetal bouwvlakken opnemen (bestemming Wonen en Tuin) met op één woning een voorwaardelijke verplichting. Eén van deze 2 woningen betreft de huidige bedrijfswoning.
- j. Pelseland 3: opnemen van twee bouwvlakken ten oosten van Pelseland 3 met maximale goot- en bouwhoogte, alsmede een bestemming Groen op het weiland ten westen van Pelseland 3. Bouwvlak bestaande woning aanpassen zodat de uitbreiding aan de zuidzijde van de woning binnen het bouwvlak komt te liggen met een aanduiding maximale goot- en bouwhoogte.
- k. Achter Keimate 4: toevoegen maximale goot- en bouwhoogte van 4,5 meter respectievelijk 11 meter, omdat maatvoering ontbreekt.
- l. Pelseland 7: op de schuur de aanduiding leggen ‘ambachtelijke wijn- en cidermakerij’ en opnemen de aanduiding ‘maximum bebouwd oppervlak m2’ met oppervlaktemaat 275 m2. Tevens goot- en bouwhoogte opnemen.
- m. Pelseland 2: aanpassen goot- en bouwhoogte van de schuur naar 4,5 meter respectievelijk 6 meter. Toevoegen 2 bouwvlakken met de bestemming Wonen en Tuin met bouwvlakken
- n. Vossenpelsssestraat 43: bouwvlak bestaande woning aanpassen zodat de uitbreiding aan de westzijde van de woning binnen het bouwvlak komt te liggen met een aanduiding maximale goot- en bouwhoogte.
- o. Vossenpelsssestraat 59: aanpassen goothoogte naar 3,5 meter in plaats van 3 meter.
- p. Plangebied uitbreiden met de locatie Vossenpelsssestraat 19-21. De 2 bestaande woningen bestemmen overeenkomstig het bestemmingsplan Vossenpels Zuid. Voor de nieuwe schuur de aanduiding ‘kantoor’ en ‘overkapping’ opnemen met goot- en bouwhoogte. Grens Tuin-Wonen aan de oostzijde gelijk leggen met grens nr . 23 en aanduiding “maximum bebouwd oppervlak m2’ met oppervlaktemaat 125 m2 opnemen.

- q. Ten noorden van Smitjesland tussen nr. 4 en hoek Smitjesland-Vossenpelssestraat aanduiding 'overige zone – 1' toevoegen met een breedte van 20 meter.
- r. Zandsepad 9: op het achterste deel van het perceel en aan de noordzijde de bestemming Agrarisch opnemen met een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van wonen.

Ambtshalve aanpassingen:

- s. Nieuwe ondergrond opnemen
- t. Bouwvlak gelegen tussen Bekkersland 4 en 6: aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' opnemen met cijfer 2.
- u. Perceel ten westen van Smitjesland 4: bestemming Wonen en Tuin opnemen met één bouwvlak met maatvoering. Stroken aan weerszijden van het woonperceel bestemming Groen.
- v. Achter Pelseland 12: opnemen bestemming 'Agrarisch' met wijzigingsbevoegdheid: gebiedsaanduiding 'wetgevingzone – wijzigingsgebied' ten behoeve van wonen.
- w. Vossenpelssestraat 29: aanpassen bouwvlakken naar 1 bouwvlak met aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' met maatvoering en aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'.
- x. Vossenpelssestraat 51: ten noorden van de woning Vossenpelssestraat 51 een bouwvlak voor een woning toevoegen met maatvoering.
- y. Kavels ten oosten van Pelseland 7: optimalisatie van de verkaveling.
- z. Vossenpelssestraat 39: bouwhoogte aanpassen naar 10 meter.



Nijmegen

Zienswijzennota

Ontwerpbestemmingsplan Vossenpels Noord

Gemeente Nijmegen
Bureau Ruimtelijke Planvorming (SR30)
Oktober 2021

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Vossenpels Noord heeft in de periode van donderdag 10 december 2020 tot en met woensdag 20 januari 2021 voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn 45 zienswijzen binnengekomen. Drie zienswijzen zijn buiten de gestelde termijn binnengekomen.

De zienswijzen zijn in deze zienswijzennota samengevat en voorzien van een beoordeling door het college van burgemeester en wethouders. 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 weerlegging 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.

In verband met de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) is de naam van de reclamant weggelaten.

Overzicht zienswijzen

1. Bewoner/eigenaar, Smitjesland 4, 6663 KH, Lent
2. Bewoner/eigenaar, Smitjesland 5, 6663 KH, Lent

3. Bewoner/eigenaar, Smitjesland 18, 6663 KH, Lent
4. Bewoner/eigenaar, Smitjesland 7, 6663 KH, Lent
5. Bewoner/eigenaar, Het Buske 53, 6663 KP, Lent
6. Bewoner/eigenaar, Het Buske 69, 6663 KP, Lent
7. Bewoner/eigenaar, Vossenpelsssestraat 19-21, 6663 KD, Lent
8. Bewoner/eigenaar, Queenstraat 3, 6663 HA, Lent
9. Bewoner/eigenaar, Het Buske 79, 6663 KP, Lent
10. Bewoner/eigenaar, Vossenpelsssestraat 57A, 6663 KH, Lent
11. Bewoner/eigenaar, Het Buske 25, 6663 KP, Lent, namens bewoners/eigenaren van Het Buske 17-19-21-23-25-27-29-31
12. Bewoner/eigenaar, Smitjesland 20, 6663 KH, Lent
13. Bewoner/eigenaar, Het Buske 75, 6663 KP, Lent
14. Bewoner/eigenaar, Het Buske 55, 6663 KP, Lent
15. Stichting Wijkraad Lent, Oasisstraat 95, 6663 JD, Lent
16. Agrivesta Joosten, Primulalaan 2A-11, 6851 TD, Huissen, namens bewoners/eigenaren van Bergstraat 3
17. Agrivesta Joosten, Primulalaan 2A-11, 6851 TD, Huissen, namens bewoners/eigenaren van Vossenpelsssestraat 33
18. Agrivesta Joosten, Primulalaan 2A-11, 6851 TD, Huissen, namens bewoners/eigenaren van Pelseland 3
19. Bewoner/eigenaar, Deep Purplestraat 1, 6663 HZ, Lent
20. Bewoner/eigenaar, Het Buske 73, 6663 KP, Lent
21. Bewoner/eigenaar, Keimate 6A, 6663 KB, Lent
22. Bewoner/eigenaar, Pelseland 7, 6663 KG, Lent
23. Damclub Lent, t.a.v. secretariaat, W. Reijndersstraat 4, 6663 AS, Lent
24. Bewoner/eigenaar, Dalidastraat 30, 6663 MJ, Lent
25. LLTV, Jo Eversstraat 1, 6663 JA, Lent
26. Goorts + Coppens, Postbus 41, 5750 AA, Deurne, namens bewoners/eigenaren van Smitjesland 12
27. Agrivesta Joosten, Primulalaan 2A-11, 6851 TD, Huissen, namens bewoners/eigenaren van Zandsepad 9
28. VDW Ruimtelijk Advies, Boskant 127, 6603 LC, Wijchen, namens bewoners/eigenaren van Pelseland 2
29. Bewoner/eigenaar, Frankrijkstraat 201, 6663 MB, Lent
30. Bewoner/eigenaar, Vossenpelsssestraat 59, 6663 KH, Lent
31. Bewoner/eigenaar, Het Buske 77, 6663 KP, Lent
32. IJzer Advocaten, Berg en Dalseweg 122, 6522 BW, Nijmegen, namens bewoners/eigenaren van Vossenpelsssestraat 53-55-57-57A
33. Bewoner/eigenaar, Bekkersland 2, 6663 KJ, Lent
34. Bewoner/eigenaar, Keimate 5, 6663 KB, Lent
35. Bewoner/eigenaar, Keimate 8, 6663 KB, Lent
36. Bewoner/eigenaar, Het Buske 71, 6663 KP, Lent
37. Bewoner/eigenaar, Vossenpelsssestraat 53, 6663 KH, Lent
38. Bewoner/eigenaar, Diederik van Lentlaan 14, 6663 ET, Lent

- 39. Bewoner/eigenaar, Keimate 6, 6663 KB, Lent
- 40. Bewoner/eigenaar, Pelseland 5, 6663 KG, Lent
- 41. Bewoner/eigenaar, Vossenpelssestraat 43, 6663 KG, Lent
- 42. Bewoner/eigenaar, Het Buske 67, 6663 KP, Lent
- 43. Bewoner/eigenaar, Het Buske 49, 6663 KP, Lent
- 44. Bewoner/eigenaar, Bergstraat 12, 6663 KE, Lent
- 45. Waterschap Rivierenland, Postbus 599, 4000 AN Tiel

Samenvatting en reacties zienswijzen

1. Bewoner/eigenaar, Smitjesland 4, 6663 KH, Lent			
Datum indiening	Trefwoorden	Samenvatting zienswijzen	Reactie
4 januari 2021	a vertaling bkp naar bp b waar parkeren? c bouwhoogte 12,5 m d robuuste groenzones e route verkeer en knip f afstand bestaande bebouwing g regels bestaande vs nieuwe woningen h tav Smitjesland 4: - verkeerd en te klein bouwvlak - verkeerde bouwhoogte	Ad a Het beeldkwaliteitplan is niet specifiek vertaald naar het bestemmingsplan. Dat leidt tot onzekerheid over de invulling van het plangebied. Ad b Het is niet duidelijk waar de nieuwe bewoners parkeren. Ad c Een algemene bouwhoogte van 12,5 meter is te hoog en is niet in overeenstemming met het beeldkwaliteitplan. Ad d Op de verbeelding zijn de robuuste groenzones niet aangegeven.	Ad a In een bestemmingsplan wordt geregeld welk gebruik op een locatie is toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Een bestemmingsplan kan diverse systematieken hebben: globaal, gedetailleerd of een mix van beide. Voor het plangebied Vossenpels Noord is gekozen voor een mix: de bestaande woningen worden gedetailleerd bestemd omdat dit gebruik en bebouwing voor een locatie vastligt. De nieuwe woningen worden globaal bestemd, omdat de invulling van de locaties nog niet gedetailleerd vastligt. Als we hier voor een gedetailleerde bestemming zouden kiezen, dan is de flexibiliteit bij de stedenbouwkundige uitwerking gering. En deze flexibiliteit is noodzakelijk omdat er sprake is van een gefaseerde uitwerking, waardoor inzichten gedurende de tijd kunnen wijzigen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan een gewijzigde behoefte aan categorieën van woningen, waarbij het maximaal aantal woningen wel is vastgelegd. Daarnaast is de praktijk in het veld soms anders dan het papier, bijvoorbeeld een andere ligging van een leiding dan gedacht. Omdat we echter wel een goede aansluiting tussen bestaande en nieuwe bebouwing willen en tevens een gewenste gebiedseigen invulling van de Vossenpels Noord is sturing op beeldkwaliteit gewenst en dat is ook de reden dat we nu een beeldkwaliteitplan hebben opgesteld specifiek voor deze ontwikkeling. Het gebied is op dit moment welstandvrij. Dit beeldkwaliteitplan past binnen de systematiek van de uitwerkingsnota Beeldkwaliteit. Het beeldkwaliteitsplan dient als toetsingskader voor het ruimtelijke kwaliteitsteam (welstand) bij een vergunningaanvraag. Hierbij wordt gekeken naar bebouwing en openbare ruimte. Het beeldkwaliteitplan geeft de ontwikkelaar van de woningbouw voor de diverse fasen (voorlopig en definitief ontwerp en de uitvoeringsfase) de handvatten om te komen tot de door de gemeente gewenste invulling. De woningen zullen moeten voldoen aan de regels die voor de woning zijn gesteld in het bestemmingsplan op een bouwkvavel, zoals bouwhoogte, bebouwingspercentage, bijgebouwen. Waar die bouwkvavel ligt, hoe de ontsluiting en het parkeren plaatsvindt, de uitstraling van de woning; voor deze aspecten staan de handvatten in het beeldkwaliteitplan.

		Ad e. U constateert een verschil tussen het beeldkwaliteitsplan en de toelichting op het bestemmingsplan met betrekking tot de knip voor gemotoriseerd verkeer op de Smitjesland en vraagt om duidelijkheid. Ad f Conform het bestemmingsplan mag er tot op 5 meter van onze erfgrans worden gebouwd. In het beeldkwaliteitplan staat echter dat er rekening wordt gehouden met de bestaande bebouwing, hetgeen meer ruimte dan 5 meter betekent. Ad g De woningen met de bestemming Wonen zijn al veel	Met andere woorden; het bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan samen zorgen voor de invulling van het plangebied, ieder met zijn eigen voorwaarden en mogelijkheden. Wij zijn dan ook van mening dat op deze wijze door een bestemmingsplan in combinatie met een beeldkwaliteitplan enerzijds de flexibiliteit wordt behouden en anderzijds de gewenste invulling van het plangebied kan worden bereikt. Ad b Parkeren is in de gehele bestemming Woongebied mogelijk. Voor een deel zal op eigen terrein geparkeerd worden, voor een deel zal in het openbare gebied geparkeerd worden. Bij de stedenbouwkundige uitwerking per deelgebied zal moeten worden aangegeven waar en hoeveel parkeerplaatsen zullen komen. Er zal immers voldaan moeten worden aan de gemeentelijke parkeerregels en aan de eisen die het beeldkwaliteitplan omtrent parkeren stelt. Bij de stedenbouwkundige uitwerking zal uiteraard rekening worden gehouden met de bestaande woningen en het voorkomen van eventuele overlast. Ad c De bouwhoogte in de bestemming Woongebied wordt bijgesteld naar maximaal 11 meter. Er wordt een mogelijkheid opgenomen om door het toepassen van een afwijkingsbevoegdheid een bouwhoogte van maximaal 12,5 meter toe te staan, mits voldaan wordt aan de voorwaarden uit het beeldkwaliteitplan. Dit wordt getoetst door het ruimtelijk kwaliteitsteam. Ad d. Het klopt dat de ligging van de robuuste groenstructuur niet in het globale bestemmingsplan is opgenomen. Dat komt omdat de precieze ligging van de groenstructuur nog bepaald moet worden. In het beeldkwaliteitplan en eerder in het ambitiedocument is deze groenstructuur aangegeven. Door middel van het beeldkwaliteitplan is geborgd dat een robuuste groenstructuur wordt aangelegd. De precieze ligging wordt bij de verdere uitwerking bepaald. Bestaand groen wordt waar mogelijk ingepast. In een aantal gevallen kan het bestaande groen niet worden ingepast omdat bijvoorbeeld de ondergrond gesaneerd moet worden vanwege een verontreiniging of ruimte nodig is voor het aanleggen van kabels en leidingen en andere nutsvoorzieningen. Ook zal bijvoorbeeld in verband met het ophogen van het terrein een deel van het groen niet ingepast kunnen worden. Bij de verdere uitwerking van de plannen zal steeds een afweging gemaakt worden ten aanzien van het behoud van het bestaande groen en mogelijke inpassing.
--	--	--	--

		strengere regels gebonden dan de nieuwbouw in de bestemming Woongebied. De bestaande woningen hebben bijvoorbeeld verplichte tuinen. Ad h specifiek t.a.v. Smitjesland 4: - verkeer en te klein bouwvlak - verkeerde bouwhoogte	Ad e. Het bestemmingsplan sluit de ontsluiting op Smitjesland niet uit. In het nog op te stellen inrichtingsplan zal de definitieve ontsluiting worden vastgesteld. Afbeelding 2 met de ontsluitingsstructuur uit de toelichting van het bestemmingsplan geeft onterecht de indruk dat Smitjesland van de Vossenpels wordt afgesloten. De exacte locatie van de knip ligt nog niet vast. Hiervoor zal te zijner tijd een verkeersbesluit genomen worden. Ad f In de gehele bestemming Woongebied is een bouwvlak opgenomen waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden opgericht. Dit bouwvlak is, daar waar het grenst aan een perceel met een bestaande woning, op 5 meter van de grens van het bestaande bouwperceel gelegd. Binnen de 5 meter vanaf de perceelsgrens van het bestaande bouwperceel mag geen hoofdgebouw worden opgericht. Hierdoor wordt altijd een zekere afstand gegarandeerd van de bestaande woning tot de nieuwe woning. In de zone van 5 meter waar geen hoofdgebouw mag worden opgericht is het wel mogelijk om bijgebouwen of vergunningvrije bouwwerken te bouwen. Deze mogelijkheid bestaat ook voor de bestaande woningen. In het beeldkwaliteitplan zijn kaders opgenomen ten aanzien van de nieuw te bouwen woningen en de bestaande woningen. Deze kaders geven aan dat afstand, hoogte en doorzicht afgestemd moeten worden op de bestaande situatie. Ad g Zoals hiervoor reeds opgemerkt is voor het plangebied Vossenpels Noord gekozen voor zowel een gedetailleerde als globale systematiek. De bestaande woningen worden gedetailleerd bestemd omdat dit gebruik en bebouwing voor een locatie vastligt. De nieuwe woningen worden globaal bestemd, omdat de invulling van de locaties nog niet gedetailleerd vastligt. Als we hier voor een gedetailleerde bestemming zouden kiezen, dan is de flexibiliteit bij de stedenbouwkundige uitwerking gering. Deze wijze van bestemmen is binnen de gemeente Nijmegen een gangbare werkwijze. De bestemming Wonen voor de bestaande woningen is de standaardbestemming die over het algemeen voor alle bestaande woningen in Nijmegen geldt. In de bestemming Woongebied zal wel de bijgebouwenregeling uit de bestemming Wonen grotendeels worden opgenomen, zodat er ook hier regels gelden ten aanzien van oppervlakte, afstand e.d. Ad h Het bouwvlak wordt zodanig aangepast dat de nieuwbouw exclusief overkappingen binnen het bouwvlak komt te liggen. Naar aanleiding van de zienswijze is de woning nogmaals ingemeten, de opgenomen goot- en bouwhoogten van de
--	--	--	--

			oorspronkelijke boerderij zijn correct. Voor de nieuwbouw wordt een goot- en nokhoogte van 4,5 en 6,5 meter opgenomen.
--	--	--	--

Aanpassing toelichting: afbeelding 2 Ontsluitingsstructuur wordt aangepast en vervangen in de toelichting.

Aanpassing verbeelding: Smitjesland 4: bouwvlak aanpassen, goot- en bouwhoogte aanpassen.

In bestemming Woongebied zonder nadere aanduiding zone de bouwhoogte aanpassen van 12,5 m naar 11 meter.

2. Bewoner/eigenaar, Smitjesland 5, 6663 KH, Lent

Datum indiening	Trefwoorden	Samenvatting zienswijzen	Reactie
11 januari 2021	a vertaling bkp naar bp b tav Smitjesland 5: beperking tov de huidige situatie c afstand bestaande bebouwing d robuuste groenzones e aankoop grond f regels bestaande vs nieuwe woningen g max aantal woningen h bouwhoogte 12,5 m i route verkeer en knip j waar parkeren? k bodemonderzoeken laatste 2 jaar	Ad a Het beeldkwaliteitplan is niet specifiek vertaald naar het bestemmingsplan. Dat leidt tot onzekerheid over de invulling van het plangebied. Ad b De regels die in het ontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen voor het perceel wijken in beperkende zin af van het voor het perceel vastgestelde bestemmingsplan. Ad c Conform het bestemmingsplan mag er tot op 5 meter van onze erfgrans worden gebouwd. In het	Ad a In een bestemmingsplan wordt geregeld welk gebruik op een locatie is toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Een bestemmingsplan kan diverse systematieken hebben: globaal, gedetailleerd of een mix van beide. Voor het plangebied Vossenpels Noord is gekozen voor een mix: de bestaande woningen worden gedetailleerd bestemd omdat dit gebruik en bebouwing voor een locatie vastligt. De nieuwe woningen worden globaal bestemd, omdat de invulling van de locaties nog niet gedetailleerd vastligt. Als we hier voor een gedetailleerde bestemming zouden kiezen, dan is de flexibiliteit bij de stedenbouwkundige uitwerking gering. En deze flexibiliteit is noodzakelijk omdat er sprake is van een gefaseerde uitwerking, waardoor inzichten gedurende de tijd kunnen wijzigen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan een gewijzigde behoefte aan categorieën van woningen, waarbij het maximaal aantal woningen wel is vastgelegd. Daarnaast is de praktijk in het veld soms anders dan het papier, bijvoorbeeld een andere ligging van een leiding dan gedacht. Omdat we echter wel een goede aansluiting tussen bestaande en nieuwe bebouwing willen en tevens een gewenste gebiedseigen invulling van de Vossenpels Noord is sturing op beeldkwaliteit gewenst en dat is ook de reden dat we nu een beeldkwaliteitplan hebben opgesteld specifiek voor deze ontwikkeling. Het gebied is op dit moment welstandvrij. Dit beeldkwaliteitplan past binnen de systematiek van de uitwerkingsnota Beeldkwaliteit. Het beeldkwaliteitsplan dient als toetsingskader voor het ruimtelijke kwaliteitsteam (welstand) bij een vergunningaanvraag. Het beeldkwaliteitplan geeft de ontwikkelaar van de

		beeldkwaliteitplan staat echter dat er rekening wordt gehouden met de bestaande bebouwing, hetgeen meer ruimte dan 5 meter betekent. Ad d Op de verbeelding zijn de robuuste groenzones niet aangegeven. Ad e Reclamanten hebben een verzoek gedaan tot aankoop grond. Ad f De woningen met de bestemming Wonen zijn al veel strengere regels gebonden dan de nieuwbouw in de bestemming Woongebied. De bestaande woningen hebben bijvoorbeeld verplichte tuinen. Ad g Door de afwijkingsbevoegdheid kan worden afgeweken van het maximum aantal woningen. Het is niet duidelijk waar deze extra woningen komen. Ad h Een algemene bouwhoogte van 12,5	woningbouw voor de diverse fasen (voorlopig en definitief ontwerp en de uitvoeringsfase) de handvatten om te komen tot de door de gemeente gewenste invulling. De woningen zullen moeten voldoen aan de regels die voor de woning zijn gesteld in het bestemmingsplan op een bouwkaavel, zoals bouwhoogte, bebouwingspercentage, bijgebouwen. Waar die bouwkaavel ligt, hoe de ontsluiting en het parkeren plaatsvindt, de uitstraling van de woning; voor deze aspecten staan de handvatten in het beeldkwaliteitplan. Met andere woorden; het bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan samen zorgen voor de invulling van het plangebied, ieder met zijn eigen voorwaarden en mogelijkheden. Wij zijn dan ook van mening dat op deze wijze door een bestemmingsplan in combinatie met een beeldkwaliteitplan enerzijds de flexibiliteit wordt behouden en anderzijds de gewenste invulling van het plangebied kan worden bereikt. Ad b In het nieuwe bestemmingsplan zal het vigerende bouwvlak en goot- en bouwhoogte worden opgenomen conform het bestemmingsplan 'Buitengebied Dorp Lent – 40 (Smitjesland 5). Ad c In de gehele bestemming Woongebied is een bouwvlak opgenomen waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden opgericht. Dit bouwvlak is, daar waar het grenst aan een perceel met een bestaande woning, op 5 meter van de grens van het bestaande bouwperceel gelegd. Binnen de 5 meter vanaf de perceelsgrens van het bestaande bouwperceel mag geen hoofdgebouw worden opgericht. Hierdoor wordt altijd een zekere afstand gegarandeerd van de bestaande woning tot de nieuwe woning. In de zone van 5 meter waar geen hoofdgebouw mag worden opgericht is het wel mogelijk om bijgebouwen of vergunningvrije bouwwerken te bouwen. Deze mogelijkheid bestaat ook voor de bestaande woningen. In het beeldkwaliteitplan zijn kaders opgenomen ten aanzien van de nieuw te bouwen woningen en de bestaande woningen. Deze kaders geven aan dat afstand, hoogte en doorzicht afgestemd moeten worden op de bestaande situatie. Ad d Het klopt dat de ligging van de robuuste groenstructuur niet in het globale bestemmingsplan is opgenomen. Dat komt omdat de precieze ligging van de groenstructuur nog bepaald moet worden. In het beeldkwaliteitplan en eerder in het ambitiedocument is deze groenstructuur aangegeven. Door middel van het
--	--	--	--

		meter is te hoog en is niet in overeenstemming met het beeldkwaliteitplan. Ad i Voor reclamant is het niet acceptabel als de knip op de op afbeelding 2 aangegeven locatie komt te liggen. Ad j De parkeervoorzieningen nabij de bestaande woningen moeten op de verbeelding worden aangegeven. Ad k De bodemonderzoeken die de afgelopen 2 jaren zijn verricht, zijn niet opgenomen in de toelichting.	beeldkwaliteitplan is geborgd dat een robuuste groenstructuur wordt aangelegd. De precieze ligging wordt bij de verdere uitwerking bepaald. Zoals onder a. reeds uitgelegd, heeft de gemeente bewust voor de systematiek van een globaal plan gekozen. Reclamant haalt een uitspraak aan van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (202001525/1/R4) waarin de Afdeling aangeeft dat een voorwaardelijke verplichting had moeten worden opgenomen in verband met behoud van het groene karakter van het gebied. De aangehaalde uitspraak wijkt echter op een belangrijk punt af van de situatie in de Vossenpels Noord. In de aangehaalde uitspraak was er sprake van gronden die niet in eigendom zijn en komen van de gemeente. In de Vossenpels Noord zijn de gronden waarop de groenstructuur wordt aangelegd wel in eigendom van de gemeente en de gemeente zal ook eigenaar blijven van deze gronden. In een andere uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (201206568/1/R1) geeft de Afdeling aan dat als de gemeente eigenaar is en blijft van het (toekomstige) openbare gebied, borging door middel van een voorwaardelijke verplichting niet vereist is. De gemeente heeft het dan immers in haar macht om bedoelde maatregelen te treffen. Ten aanzien van bestaand groen kan worden opgemerkt dat dat waar mogelijk wordt ingepast. In een aantal gevallen kan het bestaande groen niet worden ingepast omdat bijvoorbeeld de ondergrond gesaneerd moet worden vanwege een verontreiniging of ruimte nodig is voor het aanleggen van kabels en leidingen en andere nutsvoorzieningen. Ook zal bijvoorbeeld in verband met het ophogen van het terrein een deel van het groen niet ingepast kunnen worden. Bij de verdere uitwerking van de plannen zal steeds een afweging gemaakt worden ten aanzien van het behoud van het bestaande groen en mogelijke inpassing. Ad e Het verzoek voor aankoop grond is bekend. We kunnen hier echter pas een besluit over nemen als duidelijk is dat de gewenste ruimtelijke opzet kan worden gerealiseerd. Omdat dat op dit moment nog niet mogelijk is, zullen er pas gronden worden verkocht als het bestemmingsplan onherroepelijk is en er zicht is op de definitieve inrichting van de locatie. Het bestemmingsplan maakt de aankoop van de gronden niet onmogelijk. Ad f Zoals hiervoor reeds opgemerkt is voor het plangebied Vossenpels Noord gekozen voor zowel een gedetailleerde als globale systematiek. De bestaande woningen worden gedetailleerd bestemd omdat dit gebruik en bebouwing voor
--	--	---	--

		een locatie vastligt. De nieuwe woningen worden globaal bestemd, omdat de invulling van de locaties nog niet gedetailleerd vastligt. Als we hier voor een gedetailleerde bestemming zouden kiezen, dan is de flexibiliteit bij de stedenbouwkundige uitwerking gering. Deze wijze van bestemmen is binnen de gemeente Nijmegen een gangbare werkwijze. De bestemming Wonen voor de bestaande woningen is de standaardbestemming die over het algemeen voor alle bestaande woningen in Nijmegen geldt. In de bestemming Woongebied zal wel de bijgebouwenregeling uit de bestemming Wonen grotendeels worden opgenomen, zodat er ook hier regels gelden ten aanzien van oppervlakte, afstand e.d. Ad g Het maximaal aantal nieuw te bouwen woningen blijft 650. De afwijkingsbevoegdheid die in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen om meer dan 650 woningen mogelijk te maken, zal worden geschrapt. Ad h De bouwhoogte in de bestemming Woongebied wordt bijgesteld naar maximaal 11 meter. Er wordt een mogelijkheid opgenomen om door het toepassen van een afwijkingsbevoegdheid een bouwhoogte van maximaal 12,5 meter toe te staan, mits voldaan wordt aan de voorwaarden uit het beeldkwaliteitplan. Ad i Er komen geen doorgaande verbindingen voor gemotoriseerd verkeer door de Vossenpels Noord. De locaties waar een knip voor gemotoriseerd verkeer wordt aangebracht worden niet in het bestemmingsplan geregeld. De exacte locatie is afhankelijk van de uitwerking van het stedenbouwkundig plan en wordt op een later moment per verkeersbesluit definitief vastgesteld. Afbeelding 2 zal worden vervangen door een andere afbeelding. Ad j Parkeren is in de gehele bestemming Woongebied mogelijk. Vanwege de gekozen globale systematiek zal het parkeren niet gedetailleerd worden bestemd. Voor een deel zal op eigen terrein geparkeerd worden, voor een deel zal in het openbare gebied geparkeerd worden. Bij de stedenbouwkundige uitwerking per deelgebied en het inrichtingsplan zal moeten worden aangegeven waar en hoeveel parkeerplaatsen zullen komen. Er zal immers voldaan moeten worden aan de gemeentelijke parkeerregels en aan de eisen die het beeldkwaliteitplan omtrent parkeren stelt. Bij de stedenbouwkundige uitwerking
--	--	--

			zal uiteraard rekening worden gehouden met de bestaande woningen en het voorkomen van eventuele overlast. Ad k Sweco heeft eind 2019 onderzoek gedaan. De laatste onderzoeken zijn inmiddels ter beschikking gesteld. De toelichting (bijlage 4) zal worden aangevuld met de laatste bodemonderzoeken.
--	--	--	--

Aanpassing toelichting: opnemen laatste bodemonderzoeken in de bijlage, aanvullen 4.8 toelichting met samenvatting en uitkomsten laatste bodemonderzoeken.

Aanpassing verbeelding: Smitjesland 5: bouwvlak aanpassen, goot- en bouwhoogte aanpassen conform vigerende bestemmingsplan.

In bestemming Woongebied zonder nadere aanduiding zone de bouwhoogte aanpassen van 12,5 m naar 11 meter.

Aanpassing regels: de afwijkingsbevoegdheid in artikel 11.4 lid a om af te kunnen wijken van het maximaal aantal woningen van 650 vervalt.

3. Bewoner/eigenaar, Smitjesland 18, 6663 KH, Lent

Datum indiening	Trefwoorden	Samenvatting zienswijzen	Reactie
12 januari 2021	a vertaling bkp naar bp b bouwhoogte 12,5 m c afstand bestaande bebouwing en gemaakte afspraken bij verkoop d robuuste groenzones e route langzaam verkeer richting Park Lingezegen f route verkeer en knip g regels bestaande vs nieuwe woningen h aankoop grond i tav Smitjesland 18: verkeerde bouwhoogte	Ad a Het beeldkwaliteitplan is niet specifiek vertaald naar het bestemmingsplan. Dat leidt tot onzekerheid over de invulling van het plangebied. Ad b Een algemene bouwhoogte van 12,5 meter is te hoog en is niet in overeenstemming met het beeldkwaliteitplan.	Ad a In een bestemmingsplan wordt geregeld welk gebruik op een locatie is toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Een bestemmingsplan kan diverse systematieken hebben: globaal, gedetailleerd of een mix van beide. Voor het plangebied Vossenpels Noord is gekozen voor een mix: de bestaande woningen worden gedetailleerd bestemd omdat dit gebruik en bebouwing voor een locatie vastligt. De nieuwe woningen worden globaal bestemd, omdat de invulling van de locaties nog niet gedetailleerd vastligt. Als we hier voor een gedetailleerde bestemming zouden kiezen, dan is de flexibiliteit bij de stedenbouwkundige uitwerking gering. En deze flexibiliteit is noodzakelijk omdat er sprake is van een gefaseerde uitwerking, waardoor inzichten gedurende de tijd kunnen wijzigen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan een gewijzigde behoefte aan categorieën van woningen, waarbij het maximaal aantal woningen wel is vastgelegd. Daarnaast is de praktijk in het veld soms anders dan het papier, bijvoorbeeld een andere ligging van een leiding dan gedacht. Omdat we echter wel een goede aansluiting tussen bestaande en nieuwe bebouwing willen en tevens een gewenste gebiedseigen invulling van de Vossenpels Noord is sturing op beeldkwaliteit gewenst en dat is ook de reden dat we nu een beeldkwaliteitplan hebben opgesteld specifiek voor deze ontwikkeling. Het

		Ad c Conform het bestemmingsplan mag er tot op 5 meter van onze erfgrans worden gebouwd. In het beeldkwaliteitplan staat echter dat er rekening wordt gehouden met de bestaande bebouwing, hetgeen meer ruimte dan 5 meter betekent. Tevens zijn er bij de verkoop van grond aan de gemeente afspraken over gemaakt. Ad d Op de verbeelding zijn de robuuste groenzones niet aangegeven. Ad e De route voor langzaam verkeer richting Park Lingezegen staat niet op de verbeelding.	gebied is op dit moment welstandvrij. Dit beeldkwaliteitplan past binnen de systematiek van de uitwerkingsnota Beeldkwaliteit. Het beeldkwaliteitsplan dient als toetsingskader voor het ruimtelijke kwaliteitsteam (welstand) bij een vergunningaanvraag. Het beeldkwaliteitplan geeft de ontwikkelaar van de woningbouw voor de diverse fasen (voorlopig en definitief ontwerp en de uitvoeringsfase) de handvatten om te komen tot de door de gemeente gewenste invulling. De woningen zullen moeten voldoen aan de regels die voor de woning zijn gesteld in het bestemmingsplan op een bouwkevel, zoals bouwhoogte, bebouwingspercentage, bijgebouwen. Waar die bouwkevel ligt, hoe de ontsluiting en het parkeren plaatsvindt, de uitstraling van de woning; voor deze aspecten staan de handvatten in het beeldkwaliteitplan. Met andere woorden; het bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan samen zorgen voor de invulling van het plangebied, ieder met zijn eigen voorwaarden en mogelijkheden. Wij zijn dan ook van mening dat op deze wijze door een bestemmingsplan in combinatie met een beeldkwaliteitplan enerzijds de flexibiliteit wordt behouden en anderzijds de gewenste invulling van het plangebied kan worden bereikt. Ad b De bouwhoogte in de bestemming Woongebied wordt bijgesteld naar maximaal 11 meter. Er wordt een mogelijkheid opgenomen om door het toepassen van een afwijkingsbevoegdheid een bouwhoogte van maximaal 12,5 meter toe te staan, mits voldaan wordt aan de voorwaarden uit het beeldkwaliteitplan. Ad c In de gehele bestemming Woongebied is een bouwvlak opgenomen waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden opgericht. Dit bouwvlak is, daar waar het grenst aan een perceel met een bestaande woning, op 5 meter van de grens van het bestaande bouwperceel gelegd. Binnen de 5 meter vanaf de perceelsgrens van het bestaande bouwperceel mag geen hoofdgebouw worden opgericht. Hierdoor wordt altijd een zekere afstand gegarandeerd van de bestaande woning tot de nieuwe woning. In de zone van 5 meter waar geen hoofdgebouw mag worden opgericht is het wel mogelijk om bijgebouwen of vergunningvrije bouwwerken te bouwen. Deze mogelijkheid bestaat ook voor de bestaande woningen. In het beeldkwaliteitplan zijn kaders opgenomen ten aanzien van de nieuw te bouwen woningen en de bestaande woningen. Deze kaders geven aan dat afstand, hoogte en doorzicht afgestemd moeten worden op de bestaande situatie. Bij de verkoop van de grond in 2005 is inderdaad de voorwaarde opgenomen dat het niet is toegestaan om binnen een afstand van 25 meter rondom het perceel
--	--	--	---

		Ad f U constateert een verschil tussen het beeldkwaliteitsplan en de toelichting op het bestemmingsplan met betrekking tot de knip voor gemotoriseerd verkeer op de Smitjesland en vraagt om duidelijkheid. Ad g De woningen met de bestemming Wonen zijn al veel strengere regels gebonden dan de nieuwbouw in de bestemming Woongebied. De bestaande woningen hebben bijvoorbeeld verplichte tuinen. Ad h Reclamanten hebben een verzoek gedaan tot aankoop grond. Ad i De op de verbeelding	Smitjesland 18 woonbebouwing op te richten met meer dan 3 woonlagen. Het bestemmingsplan maakt dat ook niet mogelijk. Binnen de afstand van 25 meter rondom het perceel Smitjesland 18 bedraagt de maximale bouwhoogte 11 meter. Binnen deze bouwhoogte zijn slechts 3 woonlagen mogelijk. Ad d Het klopt dat de ligging van de robuuste groenstructuur niet in het globale bestemmingsplan is opgenomen. Dat komt omdat de precieze ligging van de groenstructuur nog bepaald moet worden. In het beeldkwaliteitplan en eerder in het ambitiedocument is deze groenstructuur aangegeven. Door middel van het beeldkwaliteitplan is geborgd dat een robuuste groenstructuur wordt aangelegd. De precieze ligging wordt bij de verdere uitwerking bepaald. Bestaand groen wordt waar mogelijk ingepast. In een aantal gevallen kan het bestaande groen niet worden ingepast omdat bijvoorbeeld de ondergrond gesaneerd moet worden vanwege een verontreiniging of ruimte nodig is voor het aanleggen van kabels en leidingen en andere nutsvoorzieningen. Ook zal bijvoorbeeld in verband met het ophogen van het terrein een deel van het groen niet ingepast kunnen worden. Bij de verdere uitwerking van de plannen zal steeds een afweging gemaakt worden ten aanzien van het behoud van het bestaande groen en mogelijke inpassing. Ad e Binnen de bestemming Woongebied is geen enkele weg of pad specifiek bestemd. Vanwege de flexibiliteit worden deze niet vastgelegd, maar de bestaande verbindingen blijven behouden. Daarnaast zal een nieuwe fietsontsluiting door het sportpark richting Park Lingezen worden gerealiseerd. Ook deze is nog niet vastgelegd om dat de exacte locatie niet vast ligt. Ad f Het bestemmingsplan sluit de ontsluiting op Smitjesland niet uit. In het nog op te stellen inrichtingsplan zal de definitieve ontsluiting worden vastgesteld. Afbeelding 2 met de ontsluitingsstructuur uit de toelichting van het bestemmingsplan geeft onterecht de indruk dat Smitjesland van de Vossenpels wordt afgesloten. De exacte locatie van de knip ligt nog niet vast. Hiervoor zal te zijner tijd een verkeersbesluit genomen worden. Ad g Zoals hiervoor reeds opgemerkt is voor het plangebied Vossenpels Noord gekozen voor zowel een gedetailleerde als globale systematiek. De bestaande woningen worden gedetailleerd bestemd omdat dit gebruik en bebouwing voor een locatie vastligt. De nieuwe woningen worden globaal bestemd, omdat de invulling van
--	--	--	---

		aangegeven goot- en bouwhoogte komen niet overeen met de werkelijke situatie.	de locaties nog niet gedetailleerd vastligt. Als we hier voor een gedetailleerde bestemming zouden kiezen, dan is de flexibiliteit bij de stedenbouwkundige uitwerking gering. Deze wijze van bestemmen is binnen de gemeente Nijmegen een gangbare werkwijze. De bestemming Wonen voor de bestaande woningen is de standaardbestemming die over het algemeen voor alle bestaande woningen in Nijmegen geldt. In de bestemming Woongebied zal wel de bijgebouwenregeling uit de bestemming Wonen grotendeels worden opgenomen, zodat er ook hier regels gelden ten aanzien van oppervlakte, afstand e.d. Ad h In beginsel is er geen bezwaar tegen aankoop van gronden. Wel dient daarbij duidelijk te zijn dat de gewenste ruimtelijke opzet kan worden gerealiseerd. Omdat dat op dit moment nog niet mogelijk is, zullen er pas gronden worden verkocht als het bestemmingsplan onherroepelijk is en er zicht is op de definitieve inrichting van de locatie. Het bestemmingsplan maakt de aankoop van de gronden niet onmogelijk. Ad i Naar aanleiding van de zienswijze is de woning opnieuw ingemeten. De goothoogte bedraagt 2,93 meter, de nokhoogte bedraagt 8,30 meter. De goot- en nokhoogte in het bestemmingsplan worden aangepast naar 3,5 meter en 9 meter.
--	--	--	---

Aanpassing toelichting: afbeelding 2 Ontsluitingsstructuur wordt aangepast en vervangen in de toelichting.
Aanpassing verbeelding: Smitjesland 18: goot- en bouwhoogte aanpassen naar 3,5 meter respectievelijk 9 meter.
In bestemming Woongebied zonder nadere aanduiding zone de bouwhoogte aanpassen van 12,5 m naar 11 meter.

4. Bewoner/eigenaar, Smitjesland 7, 6663 KH, Lent

Datum indiening	Trefwoorden	Samenvatting zienswijzen	Reactie
10 januari 2021	a tav Smitjesland 7: bouwvlak is te klein b bouwhoogte 12,5 m c robuuste groenzones d stedenbouwkundige uitwerking ontbreekt	Ad a De huidige woning past niet in het bouwvlak. Ad b Een algemene bouwhoogte van	Ad a en e In het nieuwe bestemmingsplan zal het vigerende bouwvlak en goot- en bouwhoogte worden opgenomen conform het bestemmingsplan 'Buitengebied Dorp Lent – 35 (Smitjesland 7). Ad b De bouwhoogte in de bestemming Woongebied wordt bijgesteld naar maximaal 11 meter. Er wordt een mogelijkheid opgenomen om door het toepassen van een

	e de grenzen van het bouwvlak zijn te strak f waar parkeren? g route verkeer en knip h afstand bestaande bebouwing i regels bestaande vs nieuwe woningen	12,5 meter is te hoog en is niet in overeenstemming met het beeldkwaliteitplan. Ad c Op de verbeelding zijn de robuuste groenzones niet aangegeven. Ad d Reclamanten missen een stedenbouwkundige uitwerking. Ad e De grenzen om het bouwvlak zijn erg strak om de woning gelegd. Ad f Het is niet duidelijk waar de nieuwe bewoners parkeren. Ad g U constateert een verschil tussen het beeldkwaliteitsplan en de toelichting op het bestemmingsplan met betrekking tot de knip voor	afwijkingsbevoegdheid een bouwhoogte van maximaal 12,5 meter toe te staan, mits voldaan wordt aan de voorwaarden uit het beeldkwaliteitplan. Ad c Het klopt dat de ligging van de robuuste groenstructuur niet in het globale bestemmingsplan is opgenomen. Dat komt omdat de precieze ligging van de groenstructuur nog bepaald moet worden. In het beeldkwaliteitplan en eerder in het ambitiedocument is deze groenstructuur aangegeven. Door middel van het beeldkwaliteitplan is geborgd dat een robuuste groenstructuur wordt aangelegd. De precieze ligging wordt bij de verdere uitwerking bepaald. Bestaand groen wordt waar mogelijk ingepast. In een aantal gevallen kan het bestaande groen niet worden ingepast omdat bijvoorbeeld de ondergrond gesaneerd moet worden vanwege een verontreiniging of ruimte nodig is voor het aanleggen van kabels en leidingen en andere nutsvoorzieningen. Ook zal bijvoorbeeld in verband met het ophogen van het terrein een deel van het groen niet ingepast kunnen worden. Bij de verdere uitwerking van de plannen zal steeds een afweging gemaakt worden ten aanzien van het behoud van het bestaande groen en mogelijke inpassing. Ad d Voor dit bestemmingsplan is er voor gekozen om te wachten met een definitieve stedenbouwkundige uitwerking tot het moment dat de gronden worden uitgegeven dan wel verkocht. In de tender documenten worden nadere eisen gesteld. De gekozen ontwikkelaar zal onder andere een definitief stedenbouwkundig plan moeten inleveren. Op dat moment zal een stedenbouwkundige uitwerking en inrichtingsplan moeten worden overlegd, waaruit blijkt dat zowel aan het bestemmingsplan als aan het beeldkwaliteitplan wordt voldaan. Ad e Zie Ad a voor beantwoording. Ad f Parkeren is in de gehele bestemming Woongebied mogelijk. Voor een deel zal op eigen terrein geparkeerd worden, voor een deel zal in het openbare gebied geparkeerd worden. Bij de stedenbouwkundige uitwerking per deelgebied zal moeten worden aangegeven waar en hoeveel parkeerplaatsen zullen komen. Er zal immers voldaan moeten worden aan de gemeentelijke parkeerregels en aan de eisen die het beeldkwaliteitplan omtrent parkeren stelt. Bij de stedenbouwkundige uitwerking zal uiteraard rekening worden gehouden met de bestaande woningen en het voorkomen van eventuele overlast.
--	---	--	--

		gemotoriseerd verkeer op de Smitjesland en vraagt om duidelijkheid. Ad h Conform het bestemmingsplan mag er tot op 5 meter van onze erfgrans worden gebouwd. In het beeldkwaliteitplan staat echter dat er rekening wordt gehouden met de bestaande bebouwing, hetgeen meer ruimte dan 5 meter betekent. Ad i De woningen met de bestemming Wonen zijn aan veel strengere regels gebonden dan de nieuwbouw in de bestemming Woongebied.	Ad g Het bestemmingsplan sluit de ontsluiting op Smitjesland niet uit. In het nog op te stellen inrichtingsplan zal de definitieve ontsluiting worden vastgesteld. Afbeelding 2 met de ontsluitingsstructuur uit de toelichting van het bestemmingsplan geeft ontorecht de indruk dat Smitjesland van de Vossenpels wordt afgesloten. De exacte locatie van de knip ligt nog niet vast. Hiervoor zal te zijner tijd een verkeersbesluit genomen worden. Ad h In de gehele bestemming Woongebied is een bouwvlak opgenomen waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden opgericht. Dit bouwvlak is, daar waar het grenst aan een perceel met een bestaande woning, op 5 meter van de grens van het bestaande bouwperceel gelegd. Binnen de 5 meter vanaf de perceelsgrens van het bestaande bouwperceel mag geen hoofdgebouw worden opgericht. Hierdoor wordt altijd een zekere afstand gegarandeerd van de bestaande woning tot de nieuwe woning. . In de zone van 5 meter waar geen hoofdgebouw mag worden opgericht is het wel mogelijk om bijgebouwen of vergunningvrije bouwwerken te bouwen. Deze mogelijkheid bestaat ook voor de bestaande woningen. In het beeldkwaliteitplan zijn kaders opgenomen ten aanzien van de nieuw te bouwen woningen en de bestaande woningen. Deze kaders geven aan dat afstand, hoogte en doorzicht afgestemd moeten worden op de bestaande situatie. Ad i Zoals hiervoor reeds opgemerkt is voor het plangebied Vossenpels Noord gekozen voor zowel een gedetailleerde als globale systematiek. De bestaande woningen worden gedetailleerd bestemd omdat dit gebruik en bebouwing voor een locatie vastligt. De nieuwe woningen worden globaal bestemd, omdat de invulling van de locaties nog niet gedetailleerd vastligt. Als we hier voor een gedetailleerde bestemming zouden kiezen, dan is de flexibiliteit bij de stedenbouwkundige uitwerking gering. Deze wijze van bestemmen is binnen de gemeente Nijmegen een gangbare werkwijze. De bestemming Wonen voor de bestaande woningen is de standaardbestemming die over het algemeen voor alle bestaande woningen in Nijmegen geldt. In de bestemming Woongebied zal wel de bijgebouwenregeling uit de bestemming Wonen grotendeels worden opgenomen, zodat er ook hier regels gelden ten aanzien van oppervlakte, afstand e.d.
--	--	--	---

Aanpassing toelichting:
Aanpassing verbeelding:

afbeelding 2 Ontsluitingsstructuur wordt aangepast en vervangen in de toelichting.
Smitjesland 7: bouwvlak aanpassen, goot- en bouwhoogte aanpassen conform vigerende bestemmingsplan.

In bestemming Woongebied zonder nadere aanduiding zone de bouwhoogte aanpassen van 12,5 m naar 11 meter.

5. Bewoner/eigenaar, Het Buske 53, 6663 KP, Lent																					
Datum indiening	Trefwoorden	Samenvatting zienswijzen	Reactie																		
14 januari 2021	ontsluiting	In uw zienswijze geeft u uw zorgen aan over het woningbouwprogramma , de gekozen ontsluitingen en het toenemende verkeer in Lent. U benadrukt de behoefte aan een doortimmerd verkeersplan.	Woningbouwprogramma Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van 650 nieuwe woningen. De afwijkingsbevoegdheid om meer woningen toe te staan is uit de regels gehaald. Er is geen sprake van een toename boven de 650 woningen. Ontsluiting Vossenpels Noord Het gemotoriseerde verkeer van de nieuwe woningen vanuit Vossenpels Noord wordt op de volgende locaties ontsloten op het omliggend wegennet: <table><tr><th>Ontsluiting</th><th colspan="2">Aantal woningen</th></tr><tr><td>Vrouwe Udasingel (via de Jo Eversstraat)</td><td>210</td><td></td></tr><tr><td>Het Buske (ter hoogte van de Pink Floydstraat)</td><td>320</td><td></td></tr><tr><td>Vossenpels</td><td>120</td><td></td></tr><tr><td>Zandsepad, Bergstraat en direct aan Vossenpels</td><td></td><td>20</td></tr><tr><td>Nieuwe aansluiting tussen Bekkersland en Bergstraat</td><td></td><td>100</td></tr></table> De genoemde aantallen per aansluiting komen voort uit het meest recente inzicht over de beoogde verkaveling en locaties van de knippen op de wegen binnen Vossenpels Noord. Beide zaken zijn niet definitief, waardoor de woningaantallen per aansluiting beperkt kunnen verschuiven. Op het Buske wordt het gemotoriseerde verkeer niet ontsloten via de Pelseland maar via een nieuwe weg in het verlengde van de Pink Floydstraat. Deze keuze komt voort uit het feit dat de weg op kunstwerk constructief gezien geen zwaar verkeer kan verwerken. Deze weg blijft wel open voor langzaam verkeer. Door de nieuwe weg in het verlengde van de Pink Floydstraat te leggen levert deze weg geen directe hinder, door bijvoorbeeld inschijnende koplampen, op voor aanwonenden van Het Buske.	Ontsluiting	Aantal woningen		Vrouwe Udasingel (via de Jo Eversstraat)	210		Het Buske (ter hoogte van de Pink Floydstraat)	320		Vossenpels	120		Zandsepad, Bergstraat en direct aan Vossenpels		20	Nieuwe aansluiting tussen Bekkersland en Bergstraat		100
Ontsluiting	Aantal woningen																				
Vrouwe Udasingel (via de Jo Eversstraat)	210																				
Het Buske (ter hoogte van de Pink Floydstraat)	320																				
Vossenpels	120																				
Zandsepad, Bergstraat en direct aan Vossenpels		20																			
Nieuwe aansluiting tussen Bekkersland en Bergstraat		100																			

De ontsluiting op de Vrouwe Udasingel/Jo Eversstraat verloopt via de noordzijde van de tennisvereniging. Zoals in het ambitiedocument al aangegeven zijn geen doorgaande verbindingen voor auto's voorzien door het gebied richting de Vossenpelssestraat.

De exacte vormgeving van de aansluitingen op de omliggende wegen ligt nog niet vast. Uitgangspunt is een verkeersveilige verkeersafwikkeling. Hierbij is het voornemen Het Buske af te waarderen en in te richten tot erftoegangsweg (30 km/u). Dit zal in overleg met de bewoners gebeuren.

Verkeersgeneratie

Ten aanzien van de verkeersgeneratie is de vastgestelde nota “Beleidsregels Parkeren Nijmegen, Parkeernormen Auto en Fiets” van toepassing. Daarin is vastgelegd dat de kencijfers verkeersgeneratie moeten worden gebruikt zoals opgenomen in CROW-publicatie 381.

Bij de planontwikkeling van Vossenpels Noord is nog niet de precieze invulling van het plan bekend. Voor woongebieden maken de kencijfers verkeersgeneratie het mogelijk om op globaal niveau te rekenen aan de effecten van plannen. Op basis van vuistregels kan globaal de verkeersgeneratie per etmaal worden berekend voor de Vossenpels Noord. Hierbij moet men wel rekening houden met het type woonmilieu (groenstedelijk) omdat dit bepalend is voor met name het autobezit en de concurrentieverhoudingen tussen vervoerswijzen. Voor de Vossenpels Noord is het aantal motorvoertuigbewegingen per woning per werkdag 6,4. Op basis van dit kengetal wordt de volgende verkeersgeneratie verwacht.

Ontsluiting	Verkeersgeneratie Mvt/werkdag
Vrouwe Udasingel (via de Jo Eversstraat)	2.050
Het Buske (ter hoogte van de Pink Floydstraat)	1.350
Vossenpels	750

Voor de ontsluiting van het gebied is de wijze waarop de auto-ontsluiting van het gebied wordt ontworpen een belangrijk aandachtspunt. Hierbij is rekening gehouden met de mogelijkheden en beperkingen van het omliggende wegennet. Al geruime tijd lopen er onderzoeken naar de wijze waarop de verbinding tussen Bemmelen en Lent vormgegeven moet worden. Doel hiervan is om de omvang en overlast van het verkeer voor de huidige en toekomstige bewoners van de

			Waal sprong te beperken. Met het voorliggende plan is het ook de intentie en ambitie om de Vossenpelssestraat met een minimum verder te belasten. Het uitgangspunt is daarom het gebruik van het gemotoriseerd verkeer te beperken door goede alternatieven aan te bieden (met name fietsverbindingen) en het gemotoriseerd verkeer zo veel mogelijk westwaarts af te wikkelen via de Turennesingel / Vrouwe Udasingel. De Turennesingel en Vrouwe Udasingel vormen de belangrijkste gebiedsontsluitingswegen van Lent en zijn ook ontworpen voor het afwikkelen van grotere hoeveelheden verkeer (verwachting circa 8.000 mvt/werkdag in 2034). Zo zijn de rijrichtingen gescheiden, is deze weg voorzien van vrijliggende fietspaden, zijn de zijwegen gebundeld tot grotere kruispunten en zijn aanliggende woningen gedeeltelijk ontsloten via een parallelstructuur. Het Buske is momenteel ingericht als gebiedsontsluitingsweg en op het drukste punt rijden momenteel circa 2.400 mvt/werkdag. De weg is ingericht met voorrangskruispunten, vrijliggende fietspaden en een maximumsnelheid van 50km/u. Het Buske heeft wat betreft wegcapaciteit voldoende ruimte om het extra verkeer goed af te kunnen wikkelen. Klachten over te hard rijden zijn bij ons bekend en wij verkennen momenteel de mogelijkheid de weg af te waarderen tot erftoegangsweg (30 km/u). Inclusief de ontwikkeling Vossenpels Noord is de verkeersprognose voor Het Buske circa 3.800 mvt/werkdag in 2034 nabij de rotonde Vrouwe Udasingel. Met maximaal 3.800 mvt/etmaal is een veilige weginrichting zowel mogelijk met een inrichting als gebiedsontsluitingsweg als erftoegangsweg. De Vossenpelssestraat is in de huidige situatie een druk bereden weg. De weg is momenteel gedeeltelijk ingericht als erftoegangsweg (30 km/u) en gedeeltelijk als gebiedsontsluitingsweg (50 km/u). De intentie en ambitie van Nijmegen is om deze straat niet verder te belasten, maar te ontlasten door de ontwikkeling van de Dorpensingel. Met de ontwikkeling en gedeeltelijke ontsluiting van de Vossenpels Noord op de Vossenpels rijden er in 2034 circa 6.000 mvt/werkdag. Conform richtlijnen van het CROW over wegencategorisering is dit voor een erftoegangsweg het maximum wat op veilige manier afgewikkeld kan worden. Daarnaast is het goed te noemen dat de snelfietsroute Nijmegen-Bemmel in voorbereiding is welke via de Vrouwe Udasingel in oostelijke richting door de Vossenpels Noord loopt. Hierdoor ontstaat een nieuwe hoogwaardige fietsverbinding tussen Nijmegen en Bemmel en zal het doorgaand fietsverkeer via deze route gaan fietsen in plaats van via de Pelseland en Het Buske. Het doorgaand fietsverkeer langs Het Buske en het noordelijk deel Vossenpels Noord zal afnemen.
--	--	--	--

			Met de voorliggende ontsluitingsstructuur wordt het verkeer zodanig ontsloten dat zowel de Vossenpels als Het Buske veilig kunnen functioneren als erftoegangsweg 30 km/u.
--	--	--	--

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6. Bewoner/eigenaar, Het Buske 69, 6663 KP, Lent																					
Datum indiening	Trefwoorden	Samenvatting zienswijzen	Reactie																		
14 januari 2021	ontsluiting	In uw zienswijze geeft u uw zorgen aan over het woningbouwprogramma , de gekozen ontsluitingen en het toenemende verkeer in Lent.	Ontsluiting Vossenpels Noord Het gemotoriseerde verkeer van de nieuwe woningen vanuit Vossenpels Noord wordt op de volgende locaties ontsloten op het omliggend wegennet: <table><tr><th>Ontsluiting</th><th colspan="2">Aantal woningen</th></tr><tr><td>Vrouwe Udasingel (via de Jo Eversstraat)</td><td>210</td><td></td></tr><tr><td>Het Buske (ter hoogte van de Pink Floydstraat)</td><td>320</td><td></td></tr><tr><td>Vossenpels</td><td>120</td><td></td></tr><tr><td>Zandsepad, Bergstraat en direct aan Vossenpels</td><td></td><td>20</td></tr><tr><td>Nieuwe aansluiting tussen Bekkersland en Bergstraat</td><td></td><td>100</td></tr></table> De genoemde aantallen per aansluiting komen voort uit het meest recente inzicht over de beoogde verkaveling en locaties van de knippen op de wegen binnen Vossenpels Noord. Beide zaken zijn niet definitief, waardoor de woningaantallen per aansluiting beperkt kunnen verschuiven. Op het Buske wordt het gemotoriseerde verkeer niet ontsloten via de Pelseland maar via een nieuwe weg in het verlengde van de Pink Floydstraat. Deze keuze komt voort uit het feit dat de weg op kunstwerk constructief gezien geen zwaar verkeer kan verwerken. Deze weg blijft wel open voor langzaam verkeer. Door de nieuwe weg in het verlengde van de Pink Floydstraat te leggen levert deze weg geen directe hinder, door bijvoorbeeld inschijnende koplampen, op voor aanwonenden van Het Buske.	Ontsluiting	Aantal woningen		Vrouwe Udasingel (via de Jo Eversstraat)	210		Het Buske (ter hoogte van de Pink Floydstraat)	320		Vossenpels	120		Zandsepad, Bergstraat en direct aan Vossenpels		20	Nieuwe aansluiting tussen Bekkersland en Bergstraat		100
Ontsluiting	Aantal woningen																				
Vrouwe Udasingel (via de Jo Eversstraat)	210																				
Het Buske (ter hoogte van de Pink Floydstraat)	320																				
Vossenpels	120																				
Zandsepad, Bergstraat en direct aan Vossenpels		20																			
Nieuwe aansluiting tussen Bekkersland en Bergstraat		100																			

		De ontsluiting op de Vrouwe Udasingel/Jo Eversstraat verloopt via de noordzijde van de tennisvereniging. Zoals in het ambitiedocument al aangegeven zijn geen doorgaande verbindingen voor auto's voorzien door het gebied richting de Vossenpelssestraat. De exacte vormgeving van de aansluitingen op de omliggende wegen ligt nog niet vast. Uitgangspunt is een verkeersveilige verkeersafwikkeling. Hierbij is het voornemen Het Buske af te waarderen en in te richten tot erftoegangsweg (30 km/u). Dit zal in overleg met de bewoners gebeuren. Verkeersgeneratie Ten aanzien van de verkeersgeneratie is de vastgestelde nota “Beleidsregels Parkeren Nijmegen, Parkeernormen Auto en Fiets” van toepassing. Daarin is vastgelegd dat de kencijfers verkeersgeneratie moeten worden gebruikt zoals opgenomen in CROW-publicatie 381. Bij de planontwikkeling van Vossenpels Noord is nog niet de precieze invulling van het plan bekend. Voor woongebieden maken de kencijfers verkeersgeneratie het mogelijk om op globaal niveau te rekenen aan de effecten van plannen. Op basis van vuistregels kan globaal de verkeersgeneratie per etmaal worden berekend voor de Vossenpels Noord. Hierbij moet men wel rekening houden met het type woonmilieu (groenstedelijk) omdat dit bepalend is voor met name het autobezit en de concurrentieverhoudingen tussen vervoerswijzen. Voor de Vossenpels Noord is het aantal motorvoertuigbewegingen per woning per werkdag 6,4. Op basis van dit kengetal wordt de volgende verkeersgeneratie verwacht. <table><tr><th>Ontsluiting</th><th>Verkeersgeneratie Mvt/werkdag</th></tr><tr><td>Vrouwe Udasingel (via de Jo Eversstraat)</td><td>2.050</td></tr><tr><td>Het Buske (ter hoogte van de Pink Floydstraat)</td><td>1.350</td></tr><tr><td>Vossenpels</td><td>750</td></tr></table> Voor de ontsluiting van het gebied is de wijze waarop de auto-ontsluiting van het gebied wordt ontworpen een belangrijk aandachtspunt. Hierbij is rekening gehouden met de mogelijkheden en beperkingen van het omliggende wegennet. Al geruime tijd lopen er onderzoeken naar de wijze waarop de verbinding tussen Bommel en Lent vormgegeven moet worden. Doel hiervan is om de omvang en overlast van het verkeer voor de huidige en toekomstige bewoners van de	Ontsluiting	Verkeersgeneratie Mvt/werkdag	Vrouwe Udasingel (via de Jo Eversstraat)	2.050	Het Buske (ter hoogte van de Pink Floydstraat)	1.350	Vossenpels	750
Ontsluiting	Verkeersgeneratie Mvt/werkdag									
Vrouwe Udasingel (via de Jo Eversstraat)	2.050									
Het Buske (ter hoogte van de Pink Floydstraat)	1.350									
Vossenpels	750									

			Waal sprong te beperken. Met het voorliggende plan is het ook de intentie en ambitie om de Vossenpelssestraat met een minimum verder te belasten. Het uitgangspunt is daarom het gebruik van het gemotoriseerd verkeer te beperken door goede alternatieven aan te bieden (met name fietsverbindingen) en het gemotoriseerd verkeer zo veel mogelijk westwaarts af te wikkelen via de Turennesingel / Vrouwe Udasingel. De Turennesingel en Vrouwe Udasingel vormen de belangrijkste gebiedsontsluitingswegen van Lent en zijn ook ontworpen voor het afwikkelen van grotere hoeveelheden verkeer (verwachting circa 8.000 mvt/werkdag in 2034). Zo zijn de rijrichtingen gescheiden, is deze weg voorzien van vrijliggende fietspaden, zijn de zijwegen gebundeld tot grotere kruispunten en zijn aanliggende woningen gedeeltelijk ontsloten via een parallelstructuur. Het Buske is momenteel ingericht als gebiedsontsluitingsweg en op het drukste punt rijden momenteel circa 2.400 mvt/werkdag. De weg is ingericht met voorrangskruispunten, vrijliggende fietspaden en een maximumsnelheid van 50km/u. Het Buske heeft wat betreft wegcapaciteit voldoende ruimte om het extra verkeer goed af te kunnen wikkelen. Klachten over te hard rijden zijn bij ons bekend en wij verkennen momenteel de mogelijkheid de weg af te waarderen tot erftoegangsweg (30 km/u). Inclusief de ontwikkeling Vossenpels Noord is de verkeersprognose voor Het Buske circa 3.800 mvt/werkdag in 2034 nabij de rotonde Vrouwe Udasingel. Met maximaal 3.800 mvt/etmaal is een veilige weginrichting zowel mogelijk met een inrichting als gebiedsontsluitingsweg als erftoegangsweg. De Vossenpelssestraat is in de huidige situatie een druk bereden weg. De weg is momenteel gedeeltelijk ingericht als erftoegangsweg (30 km/u) en gedeeltelijk als gebiedsontsluitingsweg (50 km/u). De intentie en ambitie van Nijmegen is om deze straat niet verder te belasten, maar te ontlasten door de ontwikkeling van de Dorpensingel. Met de ontwikkeling en gedeeltelijke ontsluiting van de Vossenpels Noord op de Vossenpels rijden er in 2034 circa 6.000 mvt/werkdag. Conform richtlijnen van het CROW over wegencategorisering is dit voor een erftoegangsweg het maximum wat op veilige manier afgewikkeld kan worden. Daarnaast is het goed te noemen dat de snelfietsroute Nijmegen-Bemmel in voorbereiding is welke via de Vrouwe Udasingel in oostelijke richting door de Vossenpels Noord loopt. Hierdoor ontstaat een nieuwe hoogwaardige fietsverbinding tussen Nijmegen en Bemmel en zal het doorgaand fietsverkeer via deze route gaan fietsen in plaats van via de Pelseland en Het Buske. Het doorgaand fietsverkeer langs Het Buske en het noordelijk deel Vossenpels Noord zal afnemen.
--	--	--	--

			Met de voorliggende ontsluitingsstructuur wordt het verkeer zodanig ontsloten dat zowel de Vossenpels als Het Buske veilig kunnen functioneren als erftoegangsweg 30 km/u..
--	--	--	---

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

7. Bewoner/eigenaar, Vossenpelssestraat 19-21, 6663 KD, Lent

Datum indiening	Trefwoorden	Samenvatting zienswijzen	Reactie
18 januari 2021 (pro forma) 4 februari 2021 (aanvulling)	a bezwaarschrift verkeersplateau's Vossenpelssestraat en gemaakte afspraken gemeente b bijgebouw bestemmen als kantoor en wonen c aankoop grond d vermindering vergunningvrije bouwmogelijkheden e bouwhoogte 12,5 m f bp te globaal	Ad a In het kader van de reconstructie van de Vossenpelssestraat met verkeersplateau's heeft reclamant een bezwaarschrift ingediend. Hij heeft dit later weer ingetrokken onder voorwaarden dat de gemeente er voor zorgt dat er geen sprake is van licht- en trillinghinder. Ad b Het perceel van reclamant valt buiten het ontwerpbestemmingsplan. Hij wil graag meegenomen worden in het bestemmingsplan bij de vaststelling, waarbij het bestaande bijgebouw bestemd wordt tot werk- wooncomplex. De	Ad a De reconstructie van de Vossenpelssestraat is een procedure die los staat van die van het (ontwerp)bestemmingsplan. Wij nemen deze opmerking dan ook voor kennisneming aan. Ad b De eigenaar heeft medewerking verzocht om de bestaande schuur te mogen uitbreiden. De kavel ligt aan de Vossenpelssestraat (lint). Vrijwel alle kavels aan de Vossenpelssestraat vallen binnen het nieuwe bestemmingsplan Vossenpels Noord. Door deze kavel op te nemen in het bestemmingsplan ontstaat een samenhangende gebiedseenheid en wordt de continuïteit van de Vossenpelssestraat in planologisch juridische regelgeving en in beeldkwaliteit gewaarborgd. De eigenaar wenst een kantoor te realiseren in het te verbouwen bijgebouw (schuur). Uitgangspunt voor de verbouwing is dat het een ondergeschikt gebouw blijft ten opzichte van het hoofdgebouw, dus met lagere nokhoogte en kleinere gevelbreedte en met een zadeldak met een goothoogte van maximaal 3 meter. Het toevoegen van de functie kantoor vergroot de functionele diversiteit langs het lint. Het bijgebouw mag niet gebruikt worden als woning. Om te voorkomen dat er een zelfstandig kantoor wordt gevestigd, wordt in de regels opgenomen dat de kantoorfunctie wordt uitgeoefend door de bewoner van de woning waartoe het bijgebouw behoort.

		uitgewerkte plannen heeft hij bij de zienswijze gevoegd. In het verleden is deze functiewijziging volgens hem door de gemeente toegezegd. Ad c Om zijn perceel meer functioneel te kunnen gebruiken, wil reclamant graag grond bijkopen aan de achterzijde (5 meter) en aan de westkant (60 cm). Ad d Doordat aan diverse zijden van het huidige perceel in de bestemming Woongebied openbare ruimte kan komen, worden de mogelijkheden voor het oprichten van vergunningvrije bouwwerken ingeperkt. Ad e Een algemene bouwhoogte van 12,5 meter is te hoog en is niet in overeenstemming met het beeldkwaliteitplan. Ad f De gekozen globale plansystematiek biedt de huidige bewoners weinig rechtsbescherming.	Ad c Het perceel wordt aan twee zijden begrenst door de uitbreiding 'Bekkersland'. Omdat de verkaveling in Bekkersland niet vaststaat en er nog flexibiliteit is t.a.v. aantallen en typen kan op dit moment de strook van 5 m niet worden verkocht. Op het moment dat de verkaveling vaststaat kan worden besloten of eventuele verkoop aan de orde kan zijn. Over de smalle strook aan de westzijde van het perceel kan al worden gemeld dat verkoop niet aan de orde is. Hier komt een ontsluiting te liggen van het gebied Bekkersland te liggen. De ondergrondse infrastructuur (riolering, water, elektra, warmtenet e.a.) vraagt profielruimte. Overigens is dit geen punt in het kader van het bestemmingsplan. Ad d De mogelijkheid dat na de stedenbouwkundige uitwerking aan het perceel van reclamant openbare ruimte grenst, is aanwezig. Het oprichten van vergunningvrije bouwwerken blijft echter mogelijk op het perceel. Daarnaast blijven de bouwmogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan bestaan voor het oprichten van bijgebouwen. Ad e De bouwhoogte in de bestemming Woongebied wordt bijgesteld naar maximaal 11 meter. Er wordt een mogelijkheid opgenomen om door het toepassen van een afwijkingsbevoegdheid een bouwhoogte van maximaal 12,5 meter toe te staan, mits voldaan wordt aan de voorwaarden uit het beeldkwaliteitplan. Ad f In een bestemmingsplan wordt geregeld welk gebruik op een locatie is toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Een bestemmingsplan kan diverse systematieken hebben: globaal, gedetailleerd of een mix van beide. Voor het plangebied Vossenpels Noord is gekozen voor een mix: de bestaande woningen worden gedetailleerd bestemd omdat dit gebruik en bebouwing voor een locatie vastligt. De nieuwe woningen worden globaal bestemd, omdat de invulling van de locaties nog niet gedetailleerd vastligt. Als we hier voor een gedetailleerde bestemming zouden kiezen, dan is de flexibiliteit bij de stedenbouwkundige uitwerking gering. En deze flexibiliteit is noodzakelijk omdat er sprake is van een gefaseerde
--	--	--	--

		uitwerking, waardoor inzichten gedurende de tijd kunnen wijzigen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan een gewijzigde behoefte aan categorieën van woningen, waarbij het maximaal aantal woningen wel is vastgelegd. Daarnaast is de praktijk in het veld soms anders dan het papier, bijvoorbeeld een andere ligging van een leiding dan gedacht. Omdat we echter wel een goede aansluiting tussen bestaande en nieuwe bebouwing willen en tevens een gewenste gebiedseigen invulling van de Vossenpels Noord is sturing op beeldkwaliteit gewenst en dat is ook de reden dat we nu een beeldkwaliteitplan hebben opgesteld specifiek voor deze ontwikkeling. Het gebied is op dit moment welstandvrij. Dit beeldkwaliteitplan past binnen de systematiek van de uitwerkingsnota Beeldkwaliteit. Het beeldkwaliteitsplan dient als toetsingskader voor het ruimtelijke kwaliteitsteam (welstand) bij een vergunningaanvraag. Het beeldkwaliteitplan geeft de ontwikkelaar van de woningbouw voor de diverse fasen (voorlopig en definitief ontwerp en de uitvoeringsfase) de handvatten om te komen tot de door de gemeente gewenste invulling. De woningen zullen moeten voldoen aan de regels die voor de woning zijn gesteld in het bestemmingsplan op een bouwkvavel, zoals bouwhoogte, bebouwingspercentage, bijgebouwen. Waar die bouwkvavel ligt, hoe de ontsluiting en het parkeren plaatsvindt, de uitstraling van de woning; voor deze aspecten staan de handvatten in het beeldkwaliteitplan. Met andere woorden; het bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan samen zorgen voor de invulling van het plangebied, ieder met zijn eigen voorwaarden en mogelijkheden. Wij zijn dan ook van mening dat op deze wijze door een bestemmingsplan in combinatie met een beeldkwaliteitplan enerzijds de flexibiliteit wordt behouden en anderzijds de gewenste invulling van het plangebied kan worden bereikt.
--	--	---

Aanpassing verbeelding:

plangebied uitbreiden met het perceel Vossenpelssestraat 19-21 en bestemmingen Wonen en Tuin opnemen, alsmede een aanduiding 'kantoor' ter plaatse van het als kantoor te gebruiken bijgebouw en een aanduiding 'overkapping' ter plaatse van de overkapping waar op de verdieping de kantoorfunctie is toegestaan. Zowel voor de overkapping als voor het kantoor wordt een maximale goot- en bouwhoogte opgenomen, alsmede een aanduiding 'maximale bebouwde oppervlakte' voor het erf. In bestemming Woongebied zonder nadere aanduiding zone de bouwhoogte aanpassen van 12,5 m naar 11 meter.

Aanpassing regels: in de bestemming Wonen en Tuin de aanduiding voor 'kantoor' opnemen en in de bestemming Tuin de aanduiding 'overkapping'.
Tevens worden in beide bestemmingen bouwregels opgenomen.

8. Bewoner/eigenaar, Queenstraat 3, 6663 HA, Lent			
Datum indiening	Trefwoorden	Samenvatting zienswijzen	Reactie
16 januari 2021	wat gebeurt er met het hondenveldje?	Wat gebeurt er met het hondenveldje bij de tennisbanen?	Voor het hondenveldje wordt een nieuwe locatie gezocht. In het nog op te stellen inrichtingsplan zal dit worden meegenomen. Het bestemmingsplan maakt dit mogelijk.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

9. Bewoner/eigenaar, Het Buske 79, 6663 KP, Lent									
Datum indiening	Trefwoorden	Samenvatting zienswijzen	Reactie						
17 januari 2021	a verlies uitzicht en vrije positie/planschade b ontsluiting	Ad a Door ontwikkeling van de Vossenpels verliest reclamant zijn vrije uitzicht en heeft daardoor waardevermindering van zijn woning. Ad b In uw zienswijze geeft u uw zorgen aan over de gekozen ontsluitingen,	Ad a Ten aanzien van het uitzicht en vrije positie kan worden opgemerkt dat ook in het huidige geldende bestemmingsplan (agrarische) bebouwing kon worden opgericht. Daarnaast volgt uit de jurisprudentie dat er geen recht op vrij uitzicht bestaat. Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan 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. Planschadeverzoeken zullen separaat worden afgehandeld. Ad b Ontsluiting Vossenpels Noord Het gemotoriseerde verkeer van de nieuwe woningen vanuit Vossenpels Noord wordt op de volgende locaties ontsloten op het omliggend wegennet: <table><tr><th>Ontsluiting</th><th colspan="2">Aantal woningen</th></tr><tr><td>Vrouw Udasingel (via de Jo Eversstraat)</td><td>210</td><td></td></tr></table>	Ontsluiting	Aantal woningen		Vrouw Udasingel (via de Jo Eversstraat)	210	
Ontsluiting	Aantal woningen								
Vrouw Udasingel (via de Jo Eversstraat)	210								

		lichthinder en het toenemende verkeer in Lent.	<table><tr><td>Het Buske (ter hoogte van de Pink Floydstraat)</td><td>320</td><td></td></tr><tr><td>Vossenpels</td><td>120</td><td></td></tr><tr><td>Zandsepad, Bergstraat en direct aan Vossenpels</td><td></td><td>20</td></tr><tr><td>Nieuwe aansluiting tussen Bekkersland en Bergstraat</td><td></td><td>100</td></tr></table> De genoemde aantallen per aansluiting komen voort uit het meest recente inzicht over de beoogde verkaveling en locaties van de knippen op de wegen binnen Vossenpels Noord. Beide zaken zijn niet definitief, waardoor de woningaantallen per aansluiting beperkt kunnen verschuiven. Op het Buske wordt het gemotoriseerde verkeer niet ontsloten via de Pelseland maar via een nieuwe weg in het verlengde van de Pink Floydstraat. Deze keuze komt voor uit het feit dat de weg op kunstwerk constructief gezien geen zwaar verkeer kan verwerken. Deze weg blijft wel open voor langzaam verkeer. Door de nieuwe weg in het verlengde van de Pink Floydstraat te leggen levert deze weg geen directe hinder, door bijvoorbeeld inschijnende koplampen, op voor aanwonenden van Het Buske. De ontsluiting op de Vrouwe Udasingel/Jo Eversstraat verloopt via de noordzijde van de tennisvereniging. Zoals in het ambitiedocument al aangegeven zijn geen doorgaande verbindingen voor auto's voorzien door het gebied richting de Vossenpelssestraat. De exacte vormgeving van de aansluitingen op de omliggende wegen ligt nog niet vast. Uitgangspunt is een verkeersveilige verkeersafwikkeling. Het Buske wordt een erftoegangsweg (30 km/u) en zal als zodanig worden ingericht. Dit zal in overleg met de bewoners gebeuren. Verkeersgeneratie Ten aanzien van de verkeersgeneratie is de vastgestelde nota “Beleidsregels Parkeren Nijmegen, Parkeernormen Auto en Fiets” van toepassing. Daarin is vastgelegd dat de kencijfers verkeersgeneratie moeten worden gebruikt zoals opgenomen in CROW-publicatie 381. Bij de planontwikkeling van Vossenpels Noord is nog niet de precieze invulling van het plan bekend. Voor woongebieden maken de kencijfers verkeersgeneratie het mogelijk om op globaal niveau te rekenen aan de effecten van plannen. Op basis van vuistregels kan globaal de verkeersgeneratie per etmaal worden berekend voor de Vossenpels Noord. Hierbij moet men wel rekening houden met het type woonmilieu (groenstedelijk) omdat dit bepalend is voor met name het autobezit en de concurrentieverhoudingen tussen vervoerswijzen. Voor de Vossenpels	Het Buske (ter hoogte van de Pink Floydstraat)	320		Vossenpels	120		Zandsepad, Bergstraat en direct aan Vossenpels		20	Nieuwe aansluiting tussen Bekkersland en Bergstraat		100
Het Buske (ter hoogte van de Pink Floydstraat)	320														
Vossenpels	120														
Zandsepad, Bergstraat en direct aan Vossenpels		20													
Nieuwe aansluiting tussen Bekkersland en Bergstraat		100													

Noord is het aantal motorvoertuigbewegingen per woning per werkdag 6,4. Op basis van dit kengetal wordt de volgende verkeersgeneratie verwacht.

Ontsluiting	Verkeersgeneratie Mvt/werkdag
Vrouwe Udasingel (via de Jo Eversstraat)	2.050
Het Buske (ter hoogte van de Pink Floydstraat)	1.350
Vossenpels	750

Voor de ontsluiting van het gebied is de wijze waarop de auto-ontsluiting van het gebied wordt ontworpen een belangrijk aandachtspunt. Hierbij is rekening gehouden met de mogelijkheden en beperkingen van het omliggende wegennet. Al geruime tijd lopen er onderzoeken naar de wijze waarop de verbinding tussen Bemmelen en Lent vormgegeven moet worden. Doel hiervan is om de omvang en overlast van het verkeer voor de huidige en toekomstige bewoners van de Waalsprong te beperken. Met het voorliggende plan is het ook de intentie en ambitie om de Vossenpelssestraat met een minimum verder te belasten.

Het uitgangspunt is daarom het gebruik van het gemotoriseerd verkeer te beperken door goede alternatieven aan te bieden (met name fietsverbindingen) en het gemotoriseerd verkeer zo veel mogelijk westwaarts af te wikkelen via de Turennesingel / Vrouwe Udasingel. De Turennesingel en Vrouwe Udasingel vormen de belangrijkste gebiedsontsluitingswegen van Lent en zijn ook ontworpen voor het afwikkelen van grotere hoeveelheden verkeer (verwachting circa 8.000 mvt/werkdag in 2034). Zo zijn de rijrichtingen gescheiden, is deze weg voorzien van vrijliggende fietspaden, zijn de zijwegen gebundeld tot grotere kruispunten en zijn aanliggende woningen gedeeltelijk ontsloten via een parallelstructuur.

Het Buske is momenteel ingericht als gebiedsontsluitingsweg en op het drukste punt rijden momenteel circa 2.400 mvt/werkdag. De weg is ingericht met voorrangskruispunten, vrijliggende fietspaden en een maximumsnelheid van 50km/u. Het Buske heeft wat betreft wegcapaciteit voldoende ruimte om het extra verkeer goed af te kunnen wikkelen. Klachten over te hard rijden zijn bij ons bekend en wij verkennen momenteel de mogelijkheid de weg af te waarderen tot erftoegangsweg (30 km/u). Inclusief de ontwikkeling Vossenpels Noord is de verkeersprognose voor Het Buske circa 3.800 mvt/werkdag in 2034 nabij de rotonde Vrouwe Udasingel. Met maximaal 3.800 mvt/etmaal is een veilige weginrichting zowel mogelijk met een inrichting als gebiedsontsluitingsweg als erftoegangsweg.

			De Vossenpelssestraat is in de huidige situatie een druk bereden weg. De weg is momenteel gedeeltelijk ingericht als erftoegangsweg (30 km/u) en gedeeltelijk als gebiedontsluitingsweg (50 km/u). De intentie en ambitie van Nijmegen is om deze straat niet verder te belasten, maar te ontlasten door de ontwikkeling van de Dorpensingel. Met de ontwikkeling en gedeeltelijke ontsluiting van de Vossenpels Noord op de Vossenpels rijden er in 2034 circa 6.000 mvt/werkdag. Conform richtlijnen van het CROW over wegencategorisering is dit voor een erftoegangsweg het maximum wat op veilige manier afgewikkeld kan worden. Daarnaast is het goed te noemen dat de snelfietsroute Nijmegen-Bemmel in voorbereiding is welke via de Vrouwe Udasingel in oostelijke richting door de Vossenpels Noord loopt. Hierdoor ontstaat een nieuwe hoogwaardige fietsverbinding tussen Nijmegen en Bemmel en zal het doorgaand fietsverkeer via deze route gaan fietsen in plaats van via de Pelseland en Het Buske. Het doorgaand fietsverkeer langs Het Buske en het noordelijk deel Vossenpels Noord zal afnemen. Met de voorliggende ontsluitingsstructuur wordt het verkeer zodanig ontsloten dat zowel de Vossenpels als Het Buske veilig kunnen functioneren als erftoegangsweg 30 km/u. Lichthinder Naar verwachting gaan 2.050 voertuigbewegingen per werkdag over de ontsluiting Jo Eversstraat . Daarvan is de helft vertrekkend verkeer dat mogelijk voor inschijnend licht zorgt. Overdag en in de zomerperiode zal de lichthinder gering zijn. Daarnaast is de afstand tot woningen minimaal 80 meter. Met dimlicht is wettelijk geregeld dat lichtbundels van dimlicht een hellingshoek (naar beneden) van 1% dienen te hebben (ofwel 10 cm daling per 10 meter) om verblinding te voorkomen. Aanvullend ziet de gemeente Nijmegen de mogelijkheid een verhoging in de berm van de Jo Eversstraat aan te brengen om de koplampen uit het zicht te onttrekken vanaf Het Buske gezien. Gelet op het beperkte aantal voertuigen en de verspreiding van voertuigen over de dag en de afstand tot de woningen is de overlast beperkt en acht de gemeente de ligging deze ontsluitingsweg acceptabel.
--	--	--	---

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

10. Bewoner/eigenaar, Vossenpelssestraat 57A, 6663 KH, Lent

Datum indiening	Trefwoorden	Samenvatting zienswijzen	Reactie
17 januari 2021	bouwhoogte 12,5 m	Een algemene bouwhoogte van 12,5 meter is te hoog en is niet in overeenstemming met het beeldkwaliteitplan.	De bouwhoogte in de bestemming Woongebied wordt bijgesteld naar maximaal 11 meter. Er wordt een mogelijkheid opgenomen om door het toepassen van een afwijkingsbevoegdheid een bouwhoogte van maximaal 12,5 meter toe te staan, mits voldaan wordt aan de voorwaarden uit het beeldkwaliteitplan.

Aanpassing verbeelding: In bestemming Woongebied zonder nadere aanduiding zone de bouwhoogte aanpassen van 12,5 m naar 11 meter.

11. Bewoner/eigenaar, Het Buske 25, 6663 KP, Lent, namens bewoners/eigenaren van Het Buske 17-19-21-23-25-27-29-31

Datum indiening	Trefwoorden	Samenvatting zienswijzen	Reactie
17 januari 2021	a locatie b max aantal woningen c ecologische waarde en behoud boomgaard/groen d route verkeer/knip	Ad a Hoogbouw langs het water van Het Buske doet afbreuk aan het uitzicht. Ad b Graag bevestiging van het maximale aantal woningen van 650. Ad c In het bestemmingsplan staat niet welk bestaand groen gehandhaafd blijft. Ad d In uw zienswijze geeft u uw zorgen aan over de gekozen ontsluitingen, lichthinder en het toenemende verkeer in Lent.	Ad a Er komt geen hoogbouw langs het water aan het Buske. Binnen de 'Kamers' zijn beperkte mogelijkheden voor gestapelde woningen (appartementen) tot een maximale bouwhoogte van 15 meter. Deze locaties zijn op de verbeelding aangegeven. Ad b Het maximaal aantal nieuwe woningen blijft 650. De afwijkingsbevoegdheid die in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen om meer dan 650 woningen mogelijk te maken, zal worden geschrapt. Ad c Bestaand groen wordt waar mogelijk ingepast. In een aantal gevallen kan het bestaande groen niet worden ingepast omdat bijvoorbeeld de ondergrond gesaneerd moet worden vanwege een verontreiniging of ruimte nodig is voor het aanleggen van kabels en leidingen en andere nutsvoorzieningen. Ook zal bijvoorbeeld in verband met het ophogen van het terrein een deel van het groen niet ingepast kunnen worden. Bij de verdere uitwerking van de plannen zal steeds een afweging gemaakt worden ten aanzien van het behoud van het bestaande groen en mogelijke inpassing. De ligging van de robuuste groenstructuur is niet in het globale bestemmingsplan opgenomen. Dat komt omdat de precieze ligging van de groenstructuur

nog bepaald moet worden. In het beeldkwaliteitplan en eerder in het ambitiedocument is deze groenstructuur aangegeven. Door middel van het beeldkwaliteitplan is geborgd dat een robuuste groenstructuur wordt aangelegd. De precieze ligging wordt bij de verdere uitwerking bepaald. Deze nieuwe robuuste groenstructuur moet zorgen voor behoud en versterking van de ecologische waarde.

Ad d Ontsluiting Vossenpels Noord

Het gemotoriseerde verkeer van de nieuwe woningen vanuit Vossenpels Noord wordt op de volgende locaties ontsloten op het omliggend wegennet:

Ontsluiting	Aantal woningen	
Vrouwe Udasingel (via de Jo Eversstraat)	210	
Het Buske (ter hoogte van de Pink Floydstraat)	320	
Vossenpels	120	
Zandsepad, Bergstraat en direct aan Vossenpels		20
Nieuwe aansluiting tussen Bekkersland en Bergstraat		100

De genoemde aantallen per aansluiting komen voort uit het meest recente inzicht over de beoogde verkaveling en locaties van de knippen op de wegen binnen Vossenpels Noord. Beide zaken zijn niet definitief, waardoor de woningaantallen per aansluiting beperkt kunnen verschuiven.

Op het Buske wordt het gemotoriseerde verkeer niet ontsloten via de Pelseland maar via een nieuwe weg in het verlengde van de Pink Floydstraat. Deze keuze komt voort uit het feit dat de weg op kunstwerk constructief gezien geen zwaar verkeer kan verwerken. Deze weg blijft wel open voor langzaam verkeer. Door de nieuwe weg in het verlengde van de Pink Floydstraat te leggen levert deze weg geen directe hinder, door bijvoorbeeld inschijnende koplampen, op voor aanwonenden van Het Buske.

De ontsluiting op de Vrouwe Udasingel/Jo Eversstraat verloopt via de noordzijde van de tennisvereniging. Zoals in het ambitiedocument al aangegeven zijn geen doorgaande verbindingen voor auto's voorzien door het gebied richting de Vossenpelssestraat.

De exacte vormgeving van de aansluitingen op de omliggende wegen ligt nog niet vast. Uitgangspunt is een verkeersveilige verkeersafwikkeling. Het Buske wordt een

		erftoegangsweg (30 km/u) en zal als zodanig worden ingericht. Dit zal in overleg met de bewoners gebeuren. Verkeersgeneratie Ten aanzien van de verkeersgeneratie is de vastgestelde nota “Beleidsregels Parkeren Nijmegen, Parkeernormen Auto en Fiets” van toepassing. Daarin is vastgelegd dat de kencijfers verkeersgeneratie moeten worden gebruikt zoals opgenomen in CROW-publicatie 381. Bij de planontwikkeling van Vossenpels Noord is nog niet de precieze invulling van het plan bekend. Voor woongebieden maken de kencijfers verkeersgeneratie het mogelijk om op globaal niveau te rekenen aan de effecten van plannen. Op basis van vuistregels kan globaal de verkeersgeneratie per etmaal worden berekend voor de Vossenpels Noord. Hierbij moet men wel rekening houden met het type woonmilieu (groenstedelijk) omdat dit bepalend is voor met name het autobezit en de concurrentieverhoudingen tussen vervoerswijzen. Voor de Vossenpels Noord is het aantal motorvoertuigbewegingen per woning per werkdag 6,4. Op basis van dit kengetal wordt de volgende verkeersgeneratie verwacht. <table><tr><th>Ontsluiting</th><th>Verkeersgeneratie Mvt/werkdag</th></tr><tr><td>Vrouwe Udasingel (via de Jo Eversstraat)</td><td>2.050</td></tr><tr><td>Het Buske (ter hoogte van de Pink Floydstraat)</td><td>1.350</td></tr><tr><td>Vossenpels</td><td>750</td></tr></table> Voor de ontsluiting van het gebied is de wijze waarop de auto-ontsluiting van het gebied wordt ontworpen een belangrijk aandachtspunt. Hierbij is rekening gehouden met de mogelijkheden en beperkingen van het omliggende wegennet. Al geruime tijd lopen er onderzoeken naar de wijze waarop de verbinding tussen Bommel en Lent vormgegeven moet worden. Doel hiervan is om de omvang en overlast van het verkeer voor de huidige en toekomstige bewoners van de Waalsprong te beperken. Met het voorliggende plan is het ook de intentie en ambitie om de Vossenpelssestraat met een minimum verder te belasten. Het uitgangspunt is daarom het gebruik van het gemotoriseerd verkeer te beperken door goede alternatieven aan te bieden (met name fietsverbindingen) en het gemotoriseerd	Ontsluiting	Verkeersgeneratie Mvt/werkdag	Vrouwe Udasingel (via de Jo Eversstraat)	2.050	Het Buske (ter hoogte van de Pink Floydstraat)	1.350	Vossenpels	750
Ontsluiting	Verkeersgeneratie Mvt/werkdag									
Vrouwe Udasingel (via de Jo Eversstraat)	2.050									
Het Buske (ter hoogte van de Pink Floydstraat)	1.350									
Vossenpels	750									

			verkeer zo veel mogelijk westwaarts af te wikkelen via de Turennesingel / Vrouwe Udasingel. De Turennesingel en Vrouwe Udasingel vormen de belangrijkste gebiedsontsluitingswegen van Lent en zijn ook ontworpen voor het afwikkelen van grotere hoeveelheden verkeer (verwachting circa 8.000 mvt/werkdag in 2034). Zo zijn de rijrichtingen gescheiden, is deze weg voorzien van vrijliggende fietspaden, zijn de zijwegen gebundeld tot grotere kruispunten en zijn aanliggende woningen gedeeltelijk ontsloten via een parallelstructuur. Het Buske is momenteel ingericht als gebiedsontsluitingsweg en op het drukste punt rijden momenteel circa 2.400 mvt/werkdag. De weg is ingericht met voorrangskruispunten, vrijliggende fietspaden en een maximumsnelheid van 50km/u. Het Buske heeft wat betreft wegcapaciteit voldoende ruimte om het extra verkeer goed af te kunnen wikkelen. Klachten over te hard rijden zijn bij ons bekend en wij verkennen momenteel de mogelijkheid de weg af te waarderen tot erftoegangsweg (30 km/u). Inclusief de ontwikkeling Vossenpels Noord is de verkeersprognose voor Het Buske circa 3.800 mvt/werkdag in 2034 nabij de rotonde Vrouwe Udasingel. Met maximaal 3.800 mvt/etmaal is een veilige weginrichting zowel mogelijk met een inrichting als gebiedsontsluitingsweg als erftoegangsweg. De Vossenpelssestraat is in de huidige situatie een druk bereden weg. De weg is momenteel gedeeltelijk ingericht als erftoegangsweg (30 km/u) en gedeeltelijk als gebiedsontsluitingsweg (50 km/u). De intentie en ambitie van Nijmegen is om deze straat niet verder te belasten, maar te ontlasten door de ontwikkeling van de Dorpensingel. Met de ontwikkeling en gedeeltelijke ontsluiting van de Vossenpels Noord op de Vossenpels rijden er in 2034 circa 6.000 mvt/werkdag. Conform richtlijnen van het CROW over wegencategorisering is dit voor een erftoegangsweg het maximum wat op veilige manier afgewikkeld kan worden. Daarnaast is het goed te noemen dat de snelfietsroute Nijmegen-Bemmel in voorbereiding is welke via de Vrouwe Udasingel in oostelijke richting door de Vossenpels Noord loopt. Hierdoor ontstaat een nieuwe hoogwaardige fietsverbinding tussen Nijmegen en Bemmel en zal het doorgaand fietsverkeer via deze route gaan fietsen in plaats van via de Pelseland en Het Buske. Het doorgaand fietsverkeer langs Het Buske en het noordelijk deel Vossenpels Noord zal afnemen. Met de voorliggende ontsluitingsstructuur wordt het verkeer zodanig ontsloten dat zowel de Vossenpels als Het Buske veilig kunnen functioneren als erftoegangsweg 30 km/u.
--	--	--	---

			Lichthinder Naar verwachting gaan 2.050 voertuigbewegingen per werkdag over de ontsluiting Jo Eversstraat . Daarvan is de helft vertrekkend verkeer dat mogelijk voor inschijnend licht zorgt. Overdag en in de zomerperiode zal de lichthinder gering zijn. Daarnaast is de afstand tot woningen minimaal 80 meter. Met dimlicht is wettelijk geregeld dat lichtbundels van dimlicht een hellingshoek (naar beneden) van 1% dienen te hebben (ofwel 10 cm daling per 10 meter) om verblinding te voorkomen. Aanvullend ziet de gemeente Nijmegen de mogelijkheid een verhoging in de berm van de Jo Eversstraat aan te brengen om de koplampen uit het zicht te onttrekken vanaf Het Buske gezien. Gelet op het beperkte aantal voertuigen en de verspreiding van voertuigen over de dag en de afstand tot de woningen is de overlast beperkt en acht de gemeente de ligging deze ontsluitingsweg acceptabel.
--	--	--	--

Aanpassing regels: de afwijkingsbevoegdheid in artikel 11.4 lid a om af te kunnen wijken van het maximaal aantal woningen van 650 vervalt.

12. Bewoner/eigenaar, Smitjesland 20, 6663 KH, Lent

Datum indiening	Trefwoorden	Samenvatting zienswijzen	Reactie
17 januari 2021	a tav Smitjesland 20: - verkeer en te klein bouwvlak - uitbreiding woning meenemen b bp te globaal c bouwhoogte 12,5 m d waar parkeren? e afstand bestaande bebouwing f regels bestaande vs nieuwe woningen g robuuste groenzones h route verkeer/knip i max aantal woningen	Ad a - Een groot deel van de woning past niet in het bouwvlak. - Graag een ruimer bouwvlak waar ook de gewenste uitbreiding aan de voorzijde in past. Ad b De gekozen globale plansystematiek biedt de huidige bewoners	Ad a Het bouwvlak wordt zodanig aangepast dat de uitbreiding aan noordoostzijde van de woning binnen het bouwvlak komt te liggen. De verdeling van de bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen' zijn conform de wijze van bestemmen zoals die in Nijmegen in het algemeen bij bestaande woningen wordt toegepast. In de bestemming 'Tuin' zijn slechts beperkt bouwwerken toegestaan. De voorgestelde serre in de bestemming Tuin kan niet worden meegenomen en vraagt nog om een nadere uitwerking, met name in de dimensionering en samenhang met het bestaande gebouw. Ad b In een bestemmingsplan wordt geregeld welk gebruik op een locatie is toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Een bestemmingsplan kan diverse systematieken hebben: globaal, gedetailleerd of een mix van beide. Voor het plangebied Vossenpels Noord is gekozen voor een mix: de bestaande woningen worden gedetailleerd bestemd omdat dit gebruik en bebouwing voor een locatie

		weinig rechtsbescherming. Ad c Een algemene bouwhoogte van 12,5 meter is te hoog en is niet in overeenstemming met het beeldkwaliteitplan. Ad d Het is niet duidelijk waar de nieuwe bewoners parkeren. Ad e Conform het bestemmingsplan mag er tot op 5 meter van onze erfgrens worden gebouwd. In het beeldkwaliteitplan staat echter dat er rekening wordt gehouden met de bestaande bebouwing, hetgeen meer ruimte dan 5 meter betekent. Ad f De woningen met de bestemming Wonen zijn al veel strengere regels gebonden dan de nieuwbouw in de bestemming Woongebied. De	vastligt. De nieuwe woningen worden globaal bestemd, omdat de invulling van de locaties nog niet gedetailleerd vastligt. Als we hier voor een gedetailleerde bestemming zouden kiezen, dan is de flexibiliteit bij de stedenbouwkundige uitwerking gering. En deze flexibiliteit is noodzakelijk omdat er sprake is van een gefaseerde uitwerking, waardoor inzichten gedurende de tijd kunnen wijzigen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan een gewijzigde behoefte aan categorieën van woningen, waarbij het maximaal aantal woningen wel is vastgelegd. Daarnaast is de praktijk in het veld soms anders dan het papier, bijvoorbeeld een andere ligging van een leiding dan gedacht. Omdat we echter wel een goede aansluiting tussen bestaande en nieuwe bebouwing willen en tevens een gewenste gebiedseigen invulling van de Vossenpels Noord is sturing op beeldkwaliteit gewenst en dat is ook de reden dat we nu een beeldkwaliteitplan hebben opgesteld specifiek voor deze ontwikkeling. Het gebied is op dit moment welstandvrij. Dit beeldkwaliteitplan past binnen de systematiek van de uitwerkingsnota Beeldkwaliteit. Het beeldkwaliteitsplan dient als toetsingskader voor het ruimtelijke kwaliteitsteam (welstand) bij een vergunningaanvraag. Het beeldkwaliteitplan geeft de ontwikkelaar van de woningbouw voor de diverse fasen (voorlopig en definitief ontwerp en de uitvoeringsfase) de handvatten om te komen tot de door de gemeente gewenste invulling. De woningen zullen moeten voldoen aan de regels die voor de woning zijn gesteld in het bestemmingsplan op een bouwkvavel, zoals bouwhoogte, bebouwingspercentage, bijgebouwen. Waar die bouwkvavel ligt, hoe de ontsluiting en het parkeren plaatsvindt, de uitstraling van de woning; voor deze aspecten staan de handvatten in het beeldkwaliteitplan. Met andere woorden; het bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan samen zorgen voor de invulling van het plangebied, ieder met zijn eigen voorwaarden en mogelijkheden. Wij zijn dan ook van mening dat op deze wijze door een bestemmingsplan in combinatie met een beeldkwaliteitplan enerzijds de flexibiliteit wordt behouden en anderzijds de gewenste invulling van het plangebied kan worden bereikt. Ad c De bouwhoogte in de bestemming Woongebied wordt bijgesteld naar maximaal 11 meter. Er wordt een mogelijkheid opgenomen om door het toepassen van een afwijkingsbevoegdheid een bouwhoogte van maximaal 12,5 meter toe te staan, mits voldaan wordt aan de voorwaarden uit het beeldkwaliteitplan.
--	--	--	--

		bestaande woningen hebben bijvoorbeeld verplichte tuinen. Ad g Op de verbeelding zijn de robuuste groenzones niet aangegeven. Ad h U constateert een verschil tussen het beeldkwaliteitsplan en de toelichting op het bestemmingsplan met betrekking tot de knip voor gemotoriseerd verkeer op de Smitjesland en vraagt om duidelijkheid. Ad i De afwijkingsbevoegdheid van 10% voor het maximaal aantal woningen laten vervallen.	Ad d Parkeren is in de gehele bestemming Woongebied mogelijk. Voor een deel zal op eigen terrein geparkeerd worden, voor een deel zal in het openbare gebied geparkeerd worden. Bij de stedenbouwkundige uitwerking per deelgebied zal moeten worden aangegeven waar en hoeveel parkeerplaatsen zullen komen. Er zal immers voldaan moeten worden aan de gemeentelijke parkeerregels en aan de eisen die het beeldkwaliteitplan omtrent parkeren stelt. Bij de stedenbouwkundige uitwerking zal uiteraard rekening worden gehouden met de bestaande woningen en het voorkomen van eventuele overlast. Ad e In de gehele bestemming Woongebied is een bouwvlak opgenomen waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden opgericht. Dit bouwvlak is, daar waar het grenst aan een perceel met een bestaande woning, op 5 meter van de grens van het bestaande bouwperceel gelegd. Binnen de 5 meter vanaf de perceelsgrens van het bestaande bouwperceel mag geen hoofdgebouw worden opgericht. Hierdoor wordt altijd een zekere afstand gegarandeerd van de bestaande woning tot de nieuwe woning. In de zone van 5 meter waar geen hoofdgebouw mag worden opgericht is het wel mogelijk om bijgebouwen of vergunningvrije bouwwerken te bouwen. Deze mogelijkheid bestaat ook voor de bestaande woningen. In het beeldkwaliteitplan zijn kaders opgenomen ten aanzien van de nieuw te bouwen woningen en de bestaande woningen. Deze kaders geven aan dat afstand, hoogte en doorzicht afgestemd moeten worden op de bestaande situatie. Ad f Zoals hiervoor reeds opgemerkt is voor het plangebied Vossenpels Noord gekozen voor zowel een gedetailleerde als globale systematiek. De bestaande woningen worden gedetailleerd bestemd omdat dit gebruik en bebouwing voor een locatie vastligt. De nieuwe woningen worden globaal bestemd, omdat de invulling van de locaties nog niet gedetailleerd vastligt. Als we hier voor een gedetailleerde bestemming zouden kiezen, dan is de flexibiliteit bij de stedenbouwkundige uitwerking gering. Deze wijze van bestemmen is binnen de gemeente Nijmegen een gangbare werkwijze. De bestemming Wonen voor de bestaande woningen is de standaardbestemming die over het algemeen voor alle bestaande woningen in Nijmegen geldt. In de bestemming Woongebied zal wel de bijgebouwenregeling uit de bestemming Wonen grotendeels worden opgenomen, zodat er ook hier regels gelden ten aanzien van oppervlakte, afstand e.d.
--	--	--	---

			Ad g Bestaand groen wordt waar mogelijk ingepast. In een aantal gevallen kan het bestaande groen niet worden ingepast omdat bijvoorbeeld de ondergrond gesaneerd moet worden vanwege een verontreiniging of ruimte nodig is voor het aanleggen van kabels en leidingen en andere nutsvoorzieningen. Ook zal bijvoorbeeld in verband met het ophogen van het terrein een deel van het groen niet ingepast kunnen worden. Bij de verdere uitwerking van de plannen zal steeds een afweging gemaakt worden ten aanzien van het behoud van het bestaande groen en mogelijke inpassing. De ligging van de robuuste groenstructuur is niet in het globale bestemmingsplan opgenomen. Dat komt omdat de precieze ligging van de groenstructuur nog bepaald moet worden. In het beeldkwaliteitplan en eerder in het ambitiedocument is deze groenstructuur aangegeven. Door middel van het beeldkwaliteitplan is geborgd dat een robuuste groenstructuur wordt aangelegd. De precieze ligging wordt bij de verdere uitwerking bepaald. Deze nieuwe robuuste groenstructuur moet zorgen voor behoud en versterking van de ecologische waarde. Ad h Er komen geen doorgaande verbindingen voor gemotoriseerd verkeer door de Vossenpels Noord. De locaties waar een knip voor gemotoriseerd verkeer wordt aangebracht worden niet in het bestemmingsplan geregeld. De exacte locatie is afhankelijk van de uitwerking van het stedenbouwkundig plan en wordt op een later moment per verkeersbesluit definitief vastgesteld. Ad i Het maximaal aantal nieuw te bouwen woningen blijft 650. De afwijkingsbevoegdheid die in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen om meer dan 650 woningen mogelijk te maken, zal worden geschrapt.
--	--	--	--

Aanpassing verbeelding: Smitjesland 20: bouwvlak aanpassen.

In bestemming Woongebied zonder nadere aanduiding zone de bouwhoogte aanpassen van 12,5 m naar 11 meter.

Aanpassing regels: de afwijkingsbevoegdheid in artikel 11.4 lid a om af te kunnen wijken van het maximaal aantal woningen van 650 vervalt.

13. Bewoner/eigenaar, Het Buske 75, 6663 KP, Lent

Datum indiening	Trefwoorden	Samenvatting zienswijzen	Reactie																		
17 januari 2021	a verlies uitzicht en vrije positie/planschade b ontsluiting	Ad a Door ontwikkeling van de Vossenpels verliest reclamant zijn vrije uitzicht en heeft daardoor waardevermindering van zijn woning. Ad b In uw zienswijze geeft u uw zorgen aan over de gekozen ontsluitingen, lichthinder en het toenemende verkeer in Lent.	Ad a Ten aanzien van het uitzicht en vrije positie kan worden opgemerkt dat ook in het huidige geldende bestemmingsplan (agrarische) bebouwing kon worden opgericht. Daarnaast volgt uit de jurisprudentie dat er geen recht op vrij uitzicht bestaat. Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan 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. Planschadeverzoeken zullen separaat worden afgehandeld. Ad b Ontsluiting Vossenpels Noord Het gemotoriseerde verkeer van de nieuwe woningen vanuit Vossenpels Noord wordt op de volgende locaties ontsloten op het omliggend weggennet: <table><tr><th>Ontsluiting</th><th colspan="2">Aantal woningen</th></tr><tr><td>Vrouwde Udasingel (via de Jo Eversstraat)</td><td>210</td><td></td></tr><tr><td>Het Buske (ter hoogte van de Pink Floydstraat)</td><td>320</td><td></td></tr><tr><td>Vossenpels</td><td>120</td><td></td></tr><tr><td>Zandsepad, Bergstraat en direct aan Vossenpels</td><td></td><td>20</td></tr><tr><td>Nieuwe aansluiting tussen Bekkersland en Bergstraat</td><td></td><td>100</td></tr></table> De genoemde aantallen per aansluiting komen voort uit het meest recente inzicht over de beoogde verkaveling en locaties van de knippen op de wegen binnen Vossenpels Noord. Beide zaken zijn niet definitief, waardoor de woningaantallen per aansluiting beperkt kunnen verschuiven. Op het Buske wordt het gemotoriseerde verkeer niet ontsloten via de Pelseland maar via een nieuwe weg in het verlengde van de Pink Floydstraat. Deze keuze komt voort uit het feit dat de weg op kunstwerk constructief gezien geen zwaar verkeer kan verwerken. Deze weg blijft wel open voor langzaam verkeer. Door de nieuwe weg in het verlengde van de Pink Floydstraat te leggen levert deze weg geen directe hinder, door bijvoorbeeld inschijnende koplampen, op voor aanwonenden van Het Buske.	Ontsluiting	Aantal woningen		Vrouwde Udasingel (via de Jo Eversstraat)	210		Het Buske (ter hoogte van de Pink Floydstraat)	320		Vossenpels	120		Zandsepad, Bergstraat en direct aan Vossenpels		20	Nieuwe aansluiting tussen Bekkersland en Bergstraat		100
Ontsluiting	Aantal woningen																				
Vrouwde Udasingel (via de Jo Eversstraat)	210																				
Het Buske (ter hoogte van de Pink Floydstraat)	320																				
Vossenpels	120																				
Zandsepad, Bergstraat en direct aan Vossenpels		20																			
Nieuwe aansluiting tussen Bekkersland en Bergstraat		100																			

De ontsluiting op de Vrouwe Udasingel/Jo Eversstraat verloopt via de noordzijde van de tennisvereniging. Zoals in het ambitedocument al aangegeven zijn geen doorgaande verbindingen voor auto's voorzien door het gebied richting de Vossenpelssestraat.

De exacte vormgeving van de aansluitingen op de omliggende wegen ligt nog niet vast. Uitgangspunt is een verkeersveilige verkeersafwikkeling. Het Buske wordt een erftoegangsweg (30 km/u) en zal als zodanig worden ingericht. Dit zal in overleg met de bewoners gebeuren.

Verkeersgeneratie

Ten aanzien van de verkeersgeneratie is de vastgestelde nota “Beleidsregels Parkeren Nijmegen, Parkeernormen Auto en Fiets” van toepassing. Daarin is vastgelegd dat de kencijfers verkeersgeneratie moeten worden gebruikt zoals opgenomen in CROW-publicatie 381.

Bij de planontwikkeling van Vossenpels Noord is nog niet de precieze invulling van het plan bekend. Voor woongebieden maken de kencijfers verkeersgeneratie het mogelijk om op globaal niveau te rekenen aan de effecten van plannen. Op basis van vuistregels kan globaal de verkeersgeneratie per etmaal worden berekend voor de Vossenpels Noord. Hierbij moet men wel rekening houden met het type woonmilieu (groenstedelijk) omdat dit bepalend is voor met name het autobezit en de concurrentieverhoudingen tussen vervoerswijzen. Voor de Vossenpels Noord is het aantal motorvoertuigbewegingen per woning per werkdag 6,4. Op basis van dit kengetal wordt de volgende verkeersgeneratie verwacht.

Ontsluiting	Verkeersgeneratie Mvt/werkdag
Vrouwe Udasingel (via de Jo Eversstraat)	2.050
Het Buske (ter hoogte van de Pink Floydstraat)	1.350
Vossenpels	750

Voor de ontsluiting van het gebied is de wijze waarop de auto-ontsluiting van het gebied wordt ontworpen een belangrijk aandachtspunt. Hierbij is rekening gehouden met de mogelijkheden en beperkingen van het omliggende wegennet. Al geruime tijd lopen er onderzoeken naar de wijze waarop de verbinding tussen Bemmelen en Lent vormgegeven moet worden. Doel hiervan is om de omvang en overlast van het verkeer voor de huidige en toekomstige bewoners van de Waalsprong te beperken. Met het voorliggende plan is het ook de intentie en ambitie om de Vossenpelssestraat met een minimum verder te belasten.

			Het uitgangspunt is daarom het gebruik van het gemotoriseerd verkeer te beperken door goede alternatieven aan te bieden (met name fietsverbindingen) en het gemotoriseerd verkeer zo veel mogelijk westwaarts af te wikkelen via de Turennesingel / Vrouwe Udasingel. De Turennesingel en Vrouwe Udasingel vormen de belangrijkste gebiedsontsluitingswegen van Lent en zijn ook ontworpen voor het afwikkelen van grotere hoeveelheden verkeer (verwachting circa 8.000 mvt/werkdag in 2034). Zo zijn de rijrichtingen gescheiden, is deze weg voorzien van vrijliggende fietspaden, zijn de zijwegen gebundeld tot grotere kruispunten en zijn aanliggende woningen gedeeltelijk ontsloten via een parallelstructuur. Het Buske is momenteel ingericht als gebiedsontsluitingsweg en op het drukste punt rijden momenteel circa 2.400 mvt/werkdag. De weg is ingericht met voorrangskruispunten, vrijliggende fietspaden en een maximumsnelheid van 50km/u. Het Buske heeft wat betreft wegcapaciteit voldoende ruimte om het extra verkeer goed af te kunnen wikkelen. Klachten over te hard rijden zijn bij ons bekend en wij verkennen momenteel de mogelijkheid de weg af te waarderen tot erftoegangsweg (30 km/u). Inclusief de ontwikkeling Vossenpels Noord is de verkeersprognose voor Het Buske circa 3.800 mvt/werkdag in 2034 nabij de rotonde Vrouwe Udasingel. Met maximaal 3.800 mvt/etmaal is een veilige weginrichting zowel mogelijk met een inrichting als gebiedsontsluitingsweg als erftoegangsweg. De Vossenpelssestraat is in de huidige situatie een druk bereden weg. De weg is momenteel gedeeltelijk ingericht als erftoegangsweg (30 km/u) en gedeeltelijk als gebiedsontsluitingsweg (50 km/u). De intentie en ambitie van Nijmegen is om deze straat niet verder te belasten, maar te ontlasten door de ontwikkeling van de Dorpensingel. Met de ontwikkeling en gedeeltelijke ontsluiting van de Vossenpels Noord op de Vossenpels rijden er in 2034 circa 6.000 mvt/werkdag. Conform richtlijnen van het CROW over wegencategorisering is dit voor een erftoegangsweg het maximum wat op veilige manier afgewikkeld kan worden. Daarnaast is het goed te noemen dat de snelfietsroute Nijmegen-Bemmel in voorbereiding is welke via de Vrouwe Udasingel in oostelijke richting door de Vossenpels Noord loopt. Hierdoor ontstaat een nieuwe hoogwaardige fietsverbinding tussen Nijmegen en Bemmel en zal het doorgaand fietsverkeer via deze route gaan fietsen in plaats van via de Pelseland en Het Buske. Het doorgaand fietsverkeer langs Het Buske en het noordelijk deel Vossenpels Noord zal afnemen.
--	--	--	---

			Met de voorliggende ontsluitingsstructuur wordt het verkeer zodanig ontsloten dat zowel de Vossenpels als Het Buske veilig kunnen functioneren als erftoegangsweg 30 km/u. Binnen het vigerende bestemmingsplan is dit mogelijk. Lichthinder Naar verwachting gaan 2.050 voertuigbewegingen per werkdag over de ontsluiting Jo Eversstraat . Daarvan is de helft vertrekkend verkeer dat mogelijk voor inschijnend licht zorgt. Overdag en in de zomerperiode zal de lichthinder gering zijn. Daarnaast is de afstand tot woningen minimaal 80 meter. Met dimlicht is wettelijk geregeld dat lichtbundels van dimlicht een hellingshoek (naar beneden) van 1% dienen te hebben (ofwel 10 cm daling per 10 meter) om verblinding te voorkomen. Aanvullend ziet de gemeente Nijmegen de mogelijkheid een verhoging in de berm van de Jo Eversstraat aan te brengen om de koplampen uit het zicht te onttrekken vanaf Het Buske gezien. Gelet op het beperkte aantal voertuigen en de verspreiding van voertuigen over de dag en de afstand tot de woningen is de overlast beperkt en acht de gemeente de ligging deze ontsluitingsweg acceptabel.
--	--	--	--

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

14. Bewoner/eigenaar, Het Buske 55, 6663 KP, Lent																					
Datum indiening	Trefwoorden	Samenvatting zienswijzen	Reactie																		
19 januari 2021	ontsluiting	In uw zienswijze geeft u uw zorgen aan over het toenemende verkeer in Lent.	Ontsluiting Vossenpels Noord Het gemotoriseerde verkeer van de nieuwe woningen vanuit Vossenpels Noord wordt op de volgende locaties ontsloten op het omliggend wegennet: <table><tr><th>Ontsluiting</th><th colspan="2">Aantal woningen</th></tr><tr><td>Vrouwe Udasingel (via de Jo Eversstraat)</td><td>210</td><td></td></tr><tr><td>Het Buske (ter hoogte van de Pink Floydstraat)</td><td>320</td><td></td></tr><tr><td>Vossenpels</td><td>120</td><td></td></tr><tr><td>Zandsepad, Bergstraat en direct aan Vossenpels</td><td></td><td>20</td></tr><tr><td>Nieuwe aansluiting tussen Bekkersland en Bergstraat</td><td></td><td>100</td></tr></table>	Ontsluiting	Aantal woningen		Vrouwe Udasingel (via de Jo Eversstraat)	210		Het Buske (ter hoogte van de Pink Floydstraat)	320		Vossenpels	120		Zandsepad, Bergstraat en direct aan Vossenpels		20	Nieuwe aansluiting tussen Bekkersland en Bergstraat		100
Ontsluiting	Aantal woningen																				
Vrouwe Udasingel (via de Jo Eversstraat)	210																				
Het Buske (ter hoogte van de Pink Floydstraat)	320																				
Vossenpels	120																				
Zandsepad, Bergstraat en direct aan Vossenpels		20																			
Nieuwe aansluiting tussen Bekkersland en Bergstraat		100																			

		De genoemde aantallen per aansluiting komen voort uit het meest recente inzicht over de beoogde verkaveling en locaties van de knippen op de wegen binnen Vossenpels Noord. Beide zaken zijn niet definitief, waardoor de woningaantallen per aansluiting beperkt kunnen verschuiven. Op het Buske wordt het gemotoriseerde verkeer niet ontsloten via de Pelseland maar via een nieuwe weg in het verlengde van de Pink Floydstraat. Deze keuze komt voort uit het feit dat de weg op kunstwerk constructief gezien geen zwaar verkeer kan verwerken. Deze weg blijft wel open voor langzaam verkeer. Door de nieuwe weg in het verlengde van de Pink Floydstraat te leggen levert deze weg geen directe hinder, door bijvoorbeeld inschijnende koplampen, op voor aanwonenden van Het Buske. De ontsluiting op de Vrouwe Udasingel/Jo Eversstraat verloopt via de noordzijde van de tennisvereniging. Zoals in het ambitiedocument al aangegeven zijn geen doorgaande verbindingen voor auto's voorzien door het gebied richting de Vossenpelssestraat. De exacte vormgeving van de aansluitingen op de omliggende wegen ligt nog niet vast. Uitgangspunt is een verkeersveilige verkeersafwikkeling. Het Buske wordt een erftoegangsweg (30 km/u) en zal als zodanig worden ingericht. Dit zal in overleg met de bewoners gebeuren. Verkeersgeneratie Ten aanzien van de verkeersgeneratie is de vastgestelde nota “Beleidsregels Parkeren Nijmegen, Parkeernormen Auto en Fiets” van toepassing. Daarin is vastgelegd dat de kencijfers verkeersgeneratie moeten worden gebruikt zoals opgenomen in CROW-publicatie 381. Bij de planontwikkeling van Vossenpels Noord is nog niet de precieze invulling van het plan bekend. Voor woongebieden maken de kencijfers verkeersgeneratie het mogelijk om op globaal niveau te rekenen aan de effecten van plannen. Op basis van vuistregels kan globaal de verkeersgeneratie per etmaal worden berekend voor de Vossenpels Noord. Hierbij moet men wel rekening houden met het type woonmilieu (groenstedelijk) omdat dit bepalend is voor met name het autobezit en de concurrentieverhoudingen tussen vervoerswijzen. Voor de Vossenpels Noord is het aantal motorvoertuigbewegingen per woning per werkdag 6,4. Op basis van dit kengetal wordt de volgende verkeersgeneratie verwacht.\	<table><tr><th>Ontsluiting</th><th>Verkeersgeneratie Mvt/werkdag</th></tr></table>	Ontsluiting	Verkeersgeneratie Mvt/werkdag
Ontsluiting	Verkeersgeneratie Mvt/werkdag				

			<table><tr><td>Vrouwe Udasingel (via de Jo Eversstraat)</td><td>2.050</td></tr><tr><td>Het Buske (ter hoogte van de Pink Floydstraat)</td><td>1.350</td></tr><tr><td>Vossenpels</td><td>750</td></tr></table>	Vrouwe Udasingel (via de Jo Eversstraat)	2.050	Het Buske (ter hoogte van de Pink Floydstraat)	1.350	Vossenpels	750
Vrouwe Udasingel (via de Jo Eversstraat)	2.050								
Het Buske (ter hoogte van de Pink Floydstraat)	1.350								
Vossenpels	750								
			Voor de ontsluiting van het gebied is de wijze waarop de auto-ontsluiting van het gebied wordt ontworpen een belangrijk aandachtspunt. Hierbij is rekening gehouden met de mogelijkheden en beperkingen van het omliggende wegennet. Al geruime tijd lopen er onderzoeken naar de wijze waarop de verbinding tussen Bommel en Lent vormgegeven moet worden. Doel hiervan is om de omvang en overlast van het verkeer voor de huidige en toekomstige bewoners van de Waalsprong te beperken. Met het voorliggende plan is het ook de intentie en ambitie om de Vossenpelssestraat met een minimum verder te belasten. Het uitgangspunt is daarom het gebruik van het gemotoriseerd verkeer te beperken door goede alternatieven aan te bieden (met name fietsverbindingen) en het gemotoriseerd verkeer zo veel mogelijk westwaarts af te wikkelen via de Turennesingel / Vrouwe Udasingel. De Turennesingel en Vrouwe Udasingel vormen de belangrijkste gebiedsontsluitingswegen van Lent en zijn ook ontworpen voor het afwikkelen van grotere hoeveelheden verkeer (verwachting circa 8.000 mvt/werkdag in 2034). Zo zijn de rijrichtingen gescheiden, is deze weg voorzien van vrijliggende fietspaden, zijn de zijwegen gebundeld tot grotere kruispunten en zijn aanliggende woningen gedeeltelijk ontsloten via een parallelstructuur. Het Buske is momenteel ingericht als gebiedsontsluitingsweg en op het drukste punt rijden momenteel circa 2.400 mvt/werkdag. De weg is ingericht met voorrangskruispunten, vrijliggende fietspaden en een maximumsnelheid van 50km/u. Het Buske heeft wat betreft wegcapaciteit voldoende ruimte om het extra verkeer goed af te kunnen wikkelen. Klachten over te hard rijden zijn bij ons bekend en wij verkennen momenteel de mogelijkheid de weg af te waarderen tot erftoegangsweg (30 km/u). Inclusief de ontwikkeling Vossenpels Noord is de verkeersprognose voor Het Buske circa 3.800 mvt/werkdag in 2034 nabij de rotonde Vrouwe Udasingel. Met maximaal 3.800 mvt/etmaal is een veilige weginrichting zowel mogelijk met een inrichting als gebiedsontsluitingsweg als erftoegangsweg. De Vossenpelssestraat is in de huidige situatie een druk bereden weg. De weg is momenteel gedeeltelijk ingericht als erftoegangsweg (30 km/u) en gedeeltelijk als gebiedsontsluitingsweg (50 km/u). De intentie en ambitie van Nijmegen is om deze straat niet verder te belasten, maar te ontlasten door de ontwikkeling van de Dorpensingel. Met de ontwikkeling en gedeeltelijke						

			ontsluiting van de Vossenpels Noord op de Vossenpels rijden er in 2034 circa 6.000 mvt/werkdag. Conform richtlijnen van het CROW over wegcategorisering is dit voor een erftoegangsweg het maximum wat op veilige manier afgewikkeld kan worden. Daarnaast is het goed te noemen dat de snelfietsroute Nijmegen-Bemmel in voorbereiding is welke via de Vrouwe Udasingel in oostelijke richting door de Vossenpels Noord loopt. Hierdoor ontstaat een nieuwe hoogwaardige fietsverbinding tussen Nijmegen en Bemmel en zal het doorgaand fietsverkeer via deze route gaan fietsen in plaats van via de Pelseland en Het Buske. Het doorgaand fietsverkeer langs Het Buske en het noordelijk deel Vossenpels Noord zal afnemen. Met de voorliggende ontsluitingsstructuur wordt het verkeer zodanig ontsloten dat zowel de Vossenpels als Het Buske veilig kunnen functioneren als erftoegangsweg 30 km/u. Binnen het vigerende bestemmingsplan is dit mogelijk.
--	--	--	--

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

15. Stichting Wijkraad Lent, Oasisstraat 95, 6663 JD, Lent

Datum indiening	Trefwoorden	Samenvatting zienswijzen	Reactie
19 januari 2021	a participatie b detailhandel c ruimte voor sportvoorzieningen d milieuzone sportpark	Ad a Van echte participatie is geen sprake geweest bij dit bestemmingsplan ; meebeslissen ontbreekt volledig. Ad b Winkels voor de dagelijkse boodschappen worden gemist. Er	Ad Bij het ontwerpen van het woningbouwgebied is getracht de bestaande woningen zo goed mogelijk in te passen en zoveel mogelijk rekening te houden met de wensen van de bewoners. De bewoners en andere belanghebbenden zijn reeds bij de start van het ambitiedocument uitgenodigd om mee te denken en hun visie te geven op het gebied. Bij het opstellen van het bestemmingsplan is dat voortgezet in een klankbordgroep, waarmee een aantal keren overleg heeft plaatsgevonden. Zowel bij het ambitiedocument als het beeldkwaliteitplan en het bestemmingsplan is getracht zoveel mogelijk wensen/visies mee te nemen. Uit de positieve reacties op het beeldkwaliteitplan maken wij op dat vele bewoners het gewenste beeld onderschrijven.

		moet ver worden gereisd voor de boodschappen. Graag ruimte voor een kleinschalig winkelcentrum of een paar losse winkels. Ad c De Vossenpels is uitermate geschikt voor een mooi groot sportpark, waarin de huidige sportverenigingen kunnen uitbreiden en ruimte is voor een nieuw zwembad. Ad d Er moet rekening worden gehouden met de 50 meter afstandsnorm van de lichtmasten. De hinder van de verlichting voor de woningen zal enorm groot zijn.	Ad b Nijmegen heeft een fijnmazig netwerk van buurt- en wijkwinkelcentra. De bestaande winkelzones spelen een belangrijke rol in de leefbaarheid in de wijken. Daarom is het van belang te blijven streven naar goede ruimtelijke spreiding van het dagelijks aanbod en dat de omvang zich aanpast aan de bevolkingsgroei/spreiding in de stadswijken en buurten. In 2005 zijn de contouren van het winkelprogramma in de Waalsprong / Nijmegen Noord vastgelegd. Toen is op basis van een distributieplanologisch onderzoek de gewenste detailhandel structuur in de Waalsprong als volgt gedefinieerd: - een wijkwinkelcentrum in het Centrumgebied (hoofdwinkelcentrum Hof van Holland) - een buurtwinkelcentrum in Oosterhout - een fullservice supermarkt annex klein buurtwinkelcentrum in Lent-Oost. In 2016 is opnieuw de gewenste winkelstructuur tegen het licht gehouden (DPO Ecorys bijlage 1 bij deze zienswijzennota). Op basis van toekomstige inwoneraantallen (ongeveer 30.000) en bestedingen blijven de contouren van de oorspronkelijke opzet overeind. Alleen de gewenste omvang van het detailhandelsprogramma van het wijkwinkelcentrum werd drastisch bijgesteld, van 20.000 m2 bvo naar 10.200 m2 bvo. Het nieuwe wijkwinkelcentrum kent een programma dat vooral bestaat uit detailhandel voor de dagelijkse boodschappen. Daarnaast is er ruimte voor horeca, dienstverlening en enkele winkels gericht op de niet-dagelijkse boodschap. Het wijkwinkelcentrum moet de ontmoetingsplek worden voor bewoners in de wijk. De bewoners van de Vossenpels zullen de boodschappen vooral bij de fullservice supermarkt / klein buurtwinkelcentrum in Lent-Oost kunnen doen en straks in het centrale wijkwinkelcentrum. Ad c Behalve het vierde voetbalveld dat voor DVOL is aangelegd en de twee tennisbanen die gefaciliteerd worden zijn er meer sportvoorzieningen in Noord die worden ontwikkeld. Zo wordt een sporthal+ in Hof van Holland gerealiseerd en wordt gewerkt aan een multifunctioneel veld in Koudenhoeck; TV Lent wordt verplaatst en krijgt 2 velden (in plaats van 1). Bovendien verhuist korfbalvereniging Keizer Karel naar Nijmegen Noord, waardoor het aanbod aan sport in Noord breder wordt. In Hof van Holland, Woenderskamp, Dijkzone wordt ook nog een Urban Fit Track aangelegd.
--	--	--	--

			Voor wat betreft de uitbreiding van de voetbalvelden geldt dat bekeken is of eventueel een vijfde veld in de plannen voor Vossenpels ingepast kon worden. Geconcludeerd is dat dit ruimtelijk en financieel niet mogelijk was. Voor atletiek is stadsbreed geen tekort aan faciliteiten. Voor hockey geldt dat hiervoor afspraken zijn gemaakt om dit te faciliteren in Bemmeler. Er is geen aanleiding hier nu anders tegenaan te kijken. Tot slot geldt dat voor een nieuw zwembad op het moment een locatiestudie wordt uitgevoerd. Vossenpels Noord is hiervoor niet in beeld. Ad d De nieuwe woningen zullen op een afstand van 50 meter van de lichtmasten van de sportvoorzieningen worden gebouwd. Hierin volgen wij de afstand die in de landelijke richtlijn 'Bedrijven en milieuzonering' is aangegeven. Mocht uit een lichtonderzoek blijken dat op een kortere afstand geen hinder aanwezig is voor woningen, dan kan door middel van een afwijkingsbevoegdheid op een kortere afstand worden gebouwd.
--	--	--	---

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

16. Agrivesta Joosten, Primulalaan 2A-11, 6851 TD, Huissen, namens bewoners/eigenaren van Bergstraat 3

Datum indiening	Trefwoorden	Samenvatting zienswijzen	Reactie
19 januari 2021	a extra bouwkaavel b milieuzone sportpark c verkleining milieuzone tbv woning d bodemverontreiniging	Ad a Reclamanten wensen ten oosten van hun bestaande woning op hun eigen terrein een extra bouwkaavel. Ad b De opgenomen 'milieuzone – licht en geluid' geldt slechts voor de afstand van 30 tot 50 meter van de bestemming Sport. Dit is niet correct; deze milieuzone moet gelden voor de volledige afstand: 0 tot 50 meter. Er gelden nu geen beperkingen in de afstand van 0 tot 30 meter. Ad c De gewenste bouwkaavel valt in de	Ad a Reclamanten hebben planologische medewerking gevraagd om een kavel te realiseren naast hun woning. Gelet op het gegeven dat dit verzoek past binnen de kaders van de ontwikkeling van het gebied zoals deze in het beeldkwaliteitplan zijn aangegeven is het verzoek positief beoordeeld. De positie op de kavel is ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan geoptimaliseerd. Het bouwvlak voor de woning blijft wel gesitueerd in de op de verbeelding aangegeven 'milieuzone – licht en geluid'. Dit betekent dat slechts met een afwijkingsbevoegdheid kan worden gebouwd op het

		‘milieuzone – licht en geluid’. Reclamanten verzoeken aan te geven hoe de gemeente denkt de afstand te kunnen verkleinen, zodat er geen beperkingen meer gelden. Ad d - Reclamanten hebben vernomen dat op het terrein rondom Bergstraat 1 een ondergrondse olieverontreiniging is aangetroffen. - Reclamanten vragen zich af of dit in de weg staat aan de realisering van de bestemming ‘Woongebied’ (op gronden van de gemeente). - Ook vragen reclamanten zich af of ten aanzien van het eigen perceel Bergstraat 3 sprake is van enig risico dat de verontreiniging zich ondergronds kan hebben verspreid, dan wel of dit in de toekomst nog zou kunnen gebeuren, zodat dit in de weg zou kunnen staan aan de realisering van de beoogde bouwkvavel.	moment dat is aangetoond dat, door middel van akoestisch en/of lichtonderzoek, ter plaatse van de nieuwe woning een goed woon- en leefklimaat aanwezig is. Om onduidelijkheid hierover te voorkomen, zal artikel 19.1.1 hierop worden aangepast. Ad b De op de verbeelding aangegeven ‘milieuzone – licht en geluid’ beslaat inderdaad slechts de zone tussen 30 en 50 meter vanaf de bestemming Sport. De opmerking dat er geen beperkingen gelden in de zone 0 tot 30 meter is niet correct. In die zone is op de verbeelding namelijk geen bouwvlak gelegd. Dat betekent dat in de zone 0-30 meter geen woningen kunnen worden opgericht. Ad c Zoals hierboven onder a reeds opgemerkt, blijft de zone gehandhaafd, mits aangetoond is dat, door middel van akoestisch en/of lichtonderzoek, ter plaatse van de nieuwe woning een goed woon- en leefklimaat aanwezig is. Reclamanten kunnen dit onderzoek zelf laten uitvoeren door een op dat gebied deskundige op het moment dat zij de bouwkvavel willen gaan ontwikkelen. Ad d - Op een deel van het terrein, halverwege tussen de panden Bergstraat 1 en 3, is een minerale olie verontreiniging in grond en grondwater aanwezig. Deze verontreiniging lijkt het gevolg te zijn van een voormalige ondergrondse HBO tank. Op de overige delen is geen olie verontreiniging aangetoond. - De gemeente heeft het kassencomplex Bergstraat 1 aangekocht in de wetenschap dat bij de gebiedsontwikkeling sanerende maatregelen nodig zijn. In de planexploitatie is rekening gehouden met bodemsanering.
--	--	---	---

			- De gemeente heeft in 2019 en 2020 grootschalig bodemonderzoek laten uitvoeren binnen het plangebied Vossenpels Noord en Midden. Als onderdeel hiervan is medio 2020 een nader bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van deze olie verontreiniging. De omvang van de verontreiniging in grond en grondwater is geactualiseerd en nader afgeperkt. De verontreiniging blijft op geruime afstand van de kavel Bergstraat 3. De verontreiniging lijkt horizontaal en verticaal enkele meters in omvang toegenomen te zijn ten opzichte van het bodemonderzoek uit 2013, maar van transport of verspreiding van verontreiniging via het grondwater naar omliggende kavels is geen sprake. Een snelle verspreiding van de verontreiniging richting perceel van reclamanten is uiterst onwaarschijnlijk. De plannen voor een bouw perceel op eigen terrein lopen geen gevaar door deze verontreiniging. Tot aan het moment van bodemsanering is de gemeente Nijmegen, als eigenaar van het perceel, verantwoordelijk voor deze verontreiniging.
--	--	--	--

Aanpassing verbeelding: aanpassen van het bouwvlak ten oosten van de bestaande woning Bergstraat 3 en de maximale bouwhoogte verlagen naar 8 meter.
 Aanpassing regels: artikel 19.1.1 aanpassen door toe te voegen dat ook geen woningen mogen worden gebouwd in bouwvlakken die in de zone liggen, tenzij de afwijkingsbevoegdheid is toegepast.

17. Agrivesta Joosten, Primulalaan 2A-11, 6851 TD, Huissen, namens bewoners/eigenaren van Vossenpelssestraat 33

Datum indiening	Trefwoorden	Samenvatting zienswijzen	Reactie

19 januari 2021	a afzien van herontwikkeling b milieuzone c uitbreiding bouwvlak en bouwhoogte d aankoop grond e voorstel bestemmingsregeling f één extra woning g anterieure overeenkomst	Ad a Reclamanten verzoeken de gemeente om af te zien van herontwikkeling van de gronden waarop de kas staat en de gronden achter de kas. Dit betreft de ontwikkelingsruimte van hun bedrijf. Ad b Op de verbeelding moet de milieuzone van 30 of 50 meter op de verbeelding worden vastgelegd en moeten gevoelige functies in die zone worden uitgesloten. Ad c Het bouwvlak van de bestaande woning Vossenpelssestraat 33 moet verder richting de Vossenpelssestraat worden gelegd en de maximale bouwhoogte ophogen naar 9 meter. Ad d Reclamanten willen graag een strook grond van 2 meter aankopen voor onderhoudsstrook voor de kas. Ad e Reclamant doet een voorstel voor een bestemmingsregeling: - Bestemming Wonen met aanduiding 'detailhandel'; - Detailhandel uitbreiden tot 'landwinkelidee'; - Bouwvlak voor de hele kas; - Bebouwingspercentage van 100 met maximale goot- en bouwhoogte van 4 respectievelijk 5 meter; - Bij 2 hoofdgebouwen een maximaal bebouwingspercentage van 50, maximale goothoogte van 4,5 meter en een maximale bouwhoogte van 12,5 meter.	Naar aanleiding van het verzoek van reclamanten kan worden meegewerkt aan de bouw van een tweetal woningen ter plaatse van een gedeelte van de huidige kas. Dit kan tevens in combinatie met detailhandel op de begane grond. Op de gronden gelegen aan de Vossenpelssestraat kan worden ingestemd met sloop en herbouw van de huidige bedrijfswoning. Voor de locatie van deze her te bouwen woning wordt een bouwvlak opgenomen. Tevens mag nog een nieuwe woning worden gebouwd naast de bestaande woning. Deze zal echter aan een voorwaardelijke verplichting worden gebonden, namelijk dat deze pas mag worden opgericht als de detailhandel is opgeheven. Reden hiervoor is dat de ruimte voor parkeren anders in gedrang komt, alsmede kunnen er milieuhygiënische gevolgen optreden in verband met geluid e.d.
-----------------	--	---	---

		Ad f Op het terrein naast de bestaande woning aan de Vossenpelssestraat één extra vrijstaande woning mogelijk maken die na bedrijfsbeëindiging kan worden gebouwd, vastgelegd in het bestemmingsplan door middel van een voorwaardelijke verplichting. Ad g Reclamenten zijn bereid een anterieure overeenkomst te sluiten.	
--	--	---	--

Aanpassing verbeelding:	opnemen van een bouwvlak met maximale goot- en bouwhoogte voor de locatie van de huidige bedrijfswoning; Opnemen van een bouwvlak met maximale goot- en bouwhoogte voor een nieuwe woning aan de Vossenpelssestraat met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 2'. Binnen de bestemming Woongebied een aanduiding detailhandel opnemen met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' met getal 2.
Aanpassing regels:	regeling opnemen voor detailhandel in de bestemming Woongebied; In de bestemming Wonen in de gebruiksregels een voorwaardelijke verplichting opnemen dat de woning pas gebouwd mag worden als de detailhandel is opgeheven.

18. Agrivesta Joosten, Primulalaan 2A-11, 6851 TD, Huissen, namens bewoners/eigenaren van Pelseland 3

Datum indiening	Trefwoorden	Samenvatting zienswijzen	Reactie
19 januari 2021	a extra bouwkavels b tav Pelseland 3: te klein bouwvlak	Ad a Reclamanten verzoeken om een tweetal extra bouwkavels, een herverkaveling en verkoop van grond aan de gemeente. Ad b Het bouwvlak van de bestaande woning Pelseland 3 is te klein. De bestaande woning past niet in het bouwvlak.	Ad a Reclamanten hebben planologische medewerking gevraagd om 2 woningen te realiseren naast de woning Pelseland 3. Gelet op het gegeven dat dit verzoek past binnen de kaders van de ontwikkeling van het gebied zoals deze in het beeldkwaliteitplan zijn aangegeven is het verzoek positief beoordeeld. De twee woningen zijn gesitueerd aan de oostzijde van Pelseland 3. In samenhang met de bestaande woningen ontstaat er in de nieuwe situatie een kleinschalig cluster

			van woningen aan een informeel straatje. Als onderdeel van de packagedeal wordt het weiland ten westen van Pelseland 3 ingezet als openbaar gebied en bestemd als Groen. ad b Naar aanleiding van de zienswijze is de woning nogmaals ingemeten. Het achterste gedeelte van de woning kan als hoofdgebouw worden gezien en zal in het bouwvlak worden opgenomen. De bestaande goot- en bouwhoogte zal worden opgenomen.
--	--	--	---

Aanpassing verbeelding: opnemen van twee bouwvlakken met maximale goot- en bouwhoogte voor de nieuwe woningen en een bestemming Groen ten westen van de bestaande woning Pelseland 3.

19. Bewoner/eigenaar, Deep Purplestraat 1, 6663 HZ, Lent																					
Datum indiening	Trefwoorden	Samenvatting zienswijzen	Reactie																		
18 januari 2021	a ontsluiting en verkeersveiligheid b bouwverkeer c ook robuuste groenzone langs de waterkant	Ad a In uw zienswijze geeft u uw zorgen aan over de gekozen ontsluitingen, lichthinder en het toenemende verkeer in Lent. Ad b Reclamant maakt zich ernstige zorgen over het bouwverkeer. Ad c Aan de zijde van de waterkant wil reclamant ook graag een robuuste	Ad a Ontsluiting Vossenpels Noord Het gemotoriseerde verkeer van de nieuwe woningen vanuit Vossenpels Noord wordt op de volgende locaties ontsloten op het omliggend wegennet: <table><tr><th>Ontsluiting</th><th colspan="2">Aantal woningen</th></tr><tr><td>Vrouwe Udasingel (via de Jo Eversstraat)</td><td>210</td><td></td></tr><tr><td>Het Buske (ter hoogte van de Pink Floydstraat)</td><td>320</td><td></td></tr><tr><td>Vossenpels</td><td>120</td><td></td></tr><tr><td>Zandsepad, Bergstraat en direct aan Vossenpels</td><td></td><td>20</td></tr><tr><td>Nieuwe aansluiting tussen Bekkersland en Bergstraat</td><td></td><td>100</td></tr></table> De genoemde aantallen per aansluiting komen voort uit het meest recente inzicht over de beoogde verkaveling en locaties van de knippen op de wegen binnen Vossenpels Noord. Beide zaken zijn niet definitief, waardoor de woningaantallen per aansluiting beperkt kunnen verschuiven.	Ontsluiting	Aantal woningen		Vrouwe Udasingel (via de Jo Eversstraat)	210		Het Buske (ter hoogte van de Pink Floydstraat)	320		Vossenpels	120		Zandsepad, Bergstraat en direct aan Vossenpels		20	Nieuwe aansluiting tussen Bekkersland en Bergstraat		100
Ontsluiting	Aantal woningen																				
Vrouwe Udasingel (via de Jo Eversstraat)	210																				
Het Buske (ter hoogte van de Pink Floydstraat)	320																				
Vossenpels	120																				
Zandsepad, Bergstraat en direct aan Vossenpels		20																			
Nieuwe aansluiting tussen Bekkersland en Bergstraat		100																			

		zone om het recreatief te kunnen blijven gebruiken.	Op het Buske wordt het gemotoriseerde verkeer niet ontsloten via de Pelseland maar via een nieuwe weg in het verlengde van de Pink Floydstraat. Deze keuze komt voor uit het feit dat de weg op kunstwerk constructief gezien geen zwaar verkeer kan verwerken. Deze weg blijft wel open voor langzaam verkeer. Door de nieuwe weg in het verlengde van de Pink Floydstraat te leggen levert deze weg geen directe hinder, door bijvoorbeeld inschijnende koplampen, op voor aanwonenden van Het Buske. De ontsluiting op de Vrouwe Udasingel/Jo Eversstraat verloopt via de noordzijde van de tennisvereniging. Zoals in het ambitiedocument al aangegeven zijn geen doorgaande verbindingen voor auto's voorzien door het gebied richting de Vossenpelssestraat. De exacte vormgeving van de aansluitingen op de omliggende wegen ligt nog niet vast. Uitgangspunt is een verkeersveilige verkeersafwikkeling. Het Buske wordt een erftoegangsweg (30 km/u) en zal als zodanig worden ingericht. Dit zal in overleg met de bewoners gebeuren. Verkeersgeneratie Ten aanzien van de verkeersgeneratie is de vastgestelde nota “Beleidsregels Parkeren Nijmegen, Parkeernormen Auto en Fiets” van toepassing. Daarin is vastgelegd dat de kencijfers verkeersgeneratie moeten worden gebruikt zoals opgenomen in CROW-publicatie 381. Bij de planontwikkeling van Vossenpels Noord is nog niet de precieze invulling van het plan bekend. Voor woongebieden maken de kencijfers verkeersgeneratie het mogelijk om op globaal niveau te rekenen aan de effecten van plannen. Op basis van vuistregels kan globaal de verkeersgeneratie per etmaal worden berekend voor de Vossenpels Noord. Hierbij moet men wel rekening houden met het type woonmilieu (groenstedelijk) omdat dit bepalend is voor met name het autobezit en de concurrentieverhoudingen tussen vervoerswijzen. Voor de Vossenpels Noord is het aantal motorvoertuigbewegingen per woning per werkdag 6,4. Op basis van dit kengetal wordt de volgende verkeersgeneratie verwacht. <table><tr><th>Ontsluiting</th><th>Verkeersgeneratie Mvt/werkdag</th></tr><tr><td>Vrouwe Udasingel (via de Jo Eversstraat)</td><td>2.050</td></tr><tr><td>Het Buske (ter hoogte van de Pink Floydstraat)</td><td>1.350</td></tr><tr><td>Vossenpels</td><td>750</td></tr></table>	Ontsluiting	Verkeersgeneratie Mvt/werkdag	Vrouwe Udasingel (via de Jo Eversstraat)	2.050	Het Buske (ter hoogte van de Pink Floydstraat)	1.350	Vossenpels	750
Ontsluiting	Verkeersgeneratie Mvt/werkdag										
Vrouwe Udasingel (via de Jo Eversstraat)	2.050										
Het Buske (ter hoogte van de Pink Floydstraat)	1.350										
Vossenpels	750										

			Voor de ontsluiting van het gebied is de wijze waarop de auto-ontsluiting van het gebied wordt ontworpen een belangrijk aandachtspunt. Hierbij is rekening gehouden met de mogelijkheden en beperkingen van het omliggende wegennet. Al geruime tijd lopen er onderzoeken naar de wijze waarop de verbinding tussen Bemmelen en Lent vormgegeven moet worden. Doel hiervan is om de omvang en overlast van het verkeer voor de huidige en toekomstige bewoners van de Waalsprong te beperken. Met het voorliggende plan is het ook de intentie en ambitie om de Vossenpelssestraat met een minimum verder te belasten. Het uitgangspunt is daarom het gebruik van het gemotoriseerd verkeer te beperken door goede alternatieven aan te bieden (met name fietsverbindingen) en het gemotoriseerd verkeer zo veel mogelijk westwaarts af te wikkelen via de Turennesingel / Vrouwe Udasingel. De Turennesingel en Vrouwe Udasingel vormen de belangrijkste gebiedsontsluitingswegen van Lent en zijn ook ontworpen voor het afwikkelen van grotere hoeveelheden verkeer (verwachting circa 8.000 mvt/werkdag in 2034). Zo zijn de rijrichtingen gescheiden, is deze weg voorzien van vrijliggende fietspaden, zijn de zijwegen gebundeld tot grotere kruispunten en zijn aanliggende woningen gedeeltelijk ontsloten via een parallelstructuur. Het Buske is momenteel ingericht als gebiedsontsluitingsweg en op het drukste punt rijden momenteel circa 2.400 mvt/werkdag. De weg is ingericht met voorrangskruispunten, vrijliggende fietspaden en een maximumsnelheid van 50km/u. Het Buske heeft wat betreft wegcapaciteit voldoende ruimte om het extra verkeer goed af te kunnen wikkelen. Klachten over te hard rijden zijn bij ons bekend en wij verkennen momenteel de mogelijkheid de weg af te waarderen tot erftoegangsweg (30 km/u). Inclusief de ontwikkeling Vossenpels Noord is de verkeersprognose voor Het Buske circa 3.800 mvt/werkdag in 2034 nabij de rotonde Vrouwe Udasingel. Met maximaal 3.800 mvt/etmaal is een veilige weginrichting zowel mogelijk met een inrichting als gebiedsontsluitingsweg als erftoegangsweg. De Vossenpelssestraat is in de huidige situatie een druk bereden weg. De weg is momenteel gedeeltelijk ingericht als erftoegangsweg (30 km/u) en gedeeltelijk als gebiedsontsluitingsweg (50 km/u). De intentie en ambitie van Nijmegen is om deze straat niet verder te belasten, maar te ontlasten door de ontwikkeling van de Dorpensingel. Met de ontwikkeling en gedeeltelijke ontsluiting van de Vossenpels Noord op de Vossenpels rijden er in 2034 circa 6.000 mvt/werkdag. Conform richtlijnen van het CROW over wegcategorisering is dit voor een erftoegangsweg het maximum wat op veilige manier afgewikkeld kan worden.
--	--	--	--

			Daarnaast is het goed te noemen dat de snelfietsroute Nijmegen-Bemmel in voorbereiding is welke via de Vrouwe Udasingel in oostelijke richting door de Vossenpels Noord loopt. Hierdoor ontstaat een nieuwe hoogwaardige fietsverbinding tussen Nijmegen en Bemmel en zal het doorgaand fietsverkeer via deze route gaan fietsen in plaats van via de Pelseland en Het Buske. Het doorgaand fietsverkeer langs Het Buske en het noordelijk deel Vossenpels Noord zal afnemen. Met de voorliggende ontsluitingsstructuur wordt het verkeer zodanig ontsloten dat zowel de Vossenpels als Het Buske veilig kunnen functioneren als erftoegangsweg 30 km/u. Binnen het vigerende bestemmingsplan is dit mogelijk. Lichthinder Naar verwachting gaan 2.050 voertuigbewegingen per werkdag over de ontsluiting Jo Eversstraat . Daarvan is de helft vertrekkend verkeer dat mogelijk voor inschijnend licht zorgt. Overdag en in de zomerperiode zal de lichthinder gering zijn. Daarnaast is de afstand tot woningen minimaal 80 meter. Met dimlicht is wettelijk geregeld dat lichtbundels van dimlicht een hellingshoek (naar beneden) van 1% dienen te hebben (ofwel 10 cm daling per 10 meter) om verblinding te voorkomen. Aanvullend ziet de gemeente Nijmegen de mogelijkheid een verhoging in de berm van de Jo Eversstraat aan te brengen om de koplampen uit het zicht te onttrekken vanaf Het Buske gezien. Gelet op het beperkte aantal voertuigen en de verspreiding van voertuigen over de dag en de afstand tot de woningen is de overlast beperkt en acht de gemeente de ligging deze ontsluitingsweg acceptabel. Ad b Bouwverkeer Voor de afwikkeling van het bouwverkeer zal een bouwverkeersplan worden opgesteld. Dit zal gebeuren conform het raamplan bouwverkeer. Ad c Robuuste zone langs waterkant Het bestemmingsplan maakt dit mogelijk. Een en ander zal in het nog op te stellen inrichtingsplan worden opgenomen. Langs de waterkant komen natuurvriendelijke oevers conform afspraken met het Waterschap.
--	--	--	---

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

20. Bewoner/eigenaar, Het Buske 73, 6663 KP, Lent																					
Datum indiening	Trefwoorden	Samenvatting zienswijzen	Reactie																		
18 januari 2021	a verlies uitzicht en vrije positie/planschade b ontsluiting	Ad a Door ontwikkeling van de Vossenpels verliest reclamant zijn vrije uitzicht en heeft daardoor waardevermindering van zijn woning. Ad b In uw zienswijze geeft u uw zorgen aan over de gekozen ontsluitingen, lichthinder en het toenemende verkeer in Lent.	Ad a Ten aanzien van het uitzicht en vrije positie kan worden opgemerkt dat ook in het huidige geldende bestemmingsplan (agrarische) bebouwing kon worden opgericht. Daarnaast volgt uit de jurisprudentie dat er geen recht op vrij uitzicht bestaat. Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan 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. Planschadeverzoeken zullen separaat worden afgehandeld. Ad b Ontsluiting Vossenpels Noord Het gemotoriseerde verkeer van de nieuwe woningen vanuit Vossenpels Noord wordt op de volgende locaties ontsloten op het omliggend wegennet: <table><tr><th>Ontsluiting</th><th colspan="2">Aantal woningen</th></tr><tr><td>Vrouw Udsingel (via de Jo Eversstraat)</td><td>210</td><td></td></tr><tr><td>Het Buske (ter hoogte van de Pink Floydstraat)</td><td>320</td><td></td></tr><tr><td>Vossenpels</td><td>120</td><td></td></tr><tr><td>Zandsepad, Bergstraat en direct aan Vossenpels</td><td></td><td>20</td></tr><tr><td>Nieuwe aansluiting tussen Bekkersland en Bergstraat</td><td></td><td>100</td></tr></table> De genoemde aantallen per aansluiting komen voort uit het meest recente inzicht over de beoogde verkaveling en locaties van de knippen op de wegen binnen Vossenpels Noord. Beide zaken zijn niet definitief, waardoor de woningaantallen per aansluiting beperkt kunnen verschuiven. Op het Buske wordt het gemotoriseerde verkeer niet ontsloten via de Pelseland maar via een nieuwe weg in het verlengde van de Pink Floydstraat. Deze keuze komt voort uit het feit dat de weg op kunstwerk constructief gezien geen zwaar verkeer kan verwerken. Deze weg blijft wel open voor langzaam verkeer. Door de nieuwe weg in het verlengde van de Pink Floydstraat te leggen levert deze weg geen directe hinder, door bijvoorbeeld inschijnende koplampen, op voor aanwonenden van Het Buske.	Ontsluiting	Aantal woningen		Vrouw Udsingel (via de Jo Eversstraat)	210		Het Buske (ter hoogte van de Pink Floydstraat)	320		Vossenpels	120		Zandsepad, Bergstraat en direct aan Vossenpels		20	Nieuwe aansluiting tussen Bekkersland en Bergstraat		100
Ontsluiting	Aantal woningen																				
Vrouw Udsingel (via de Jo Eversstraat)	210																				
Het Buske (ter hoogte van de Pink Floydstraat)	320																				
Vossenpels	120																				
Zandsepad, Bergstraat en direct aan Vossenpels		20																			
Nieuwe aansluiting tussen Bekkersland en Bergstraat		100																			

De ontsluiting op de Vrouwe Udasingel/Jo Eversstraat verloopt via de noordzijde van de tennisvereniging. Zoals in het ambitedocument al aangegeven zijn geen doorgaande verbindingen voor auto's voorzien door het gebied richting de Vossenpelssestraat.

De exacte vormgeving van de aansluitingen op de omliggende wegen ligt nog niet vast. Uitgangspunt is een verkeersveilige verkeersafwikkeling. Het Buske wordt een erftoegangsweg (30 km/u) en zal als zodanig worden ingericht. Dit zal in overleg met de bewoners gebeuren.

Verkeersgeneratie

Ten aanzien van de verkeersgeneratie is de vastgestelde nota “Beleidsregels Parkeren Nijmegen, Parkeernormen Auto en Fiets” van toepassing. Daarin is vastgelegd dat de kencijfers verkeersgeneratie moeten worden gebruikt zoals opgenomen in CROW-publicatie 381.

Bij de planontwikkeling van Vossenpels Noord is nog niet de precieze invulling van het plan bekend. Voor woongebieden maken de kencijfers verkeersgeneratie het mogelijk om op globaal niveau te rekenen aan de effecten van plannen. Op basis van vuistregels kan globaal de verkeersgeneratie per etmaal worden berekend voor de Vossenpels Noord. Hierbij moet men wel rekening houden met het type woonmilieu (groenstedelijk) omdat dit bepalend is voor met name het autobezit en de concurrentieverhoudingen tussen vervoerswijzen. Voor de Vossenpels Noord is het aantal motorvoertuigbewegingen per woning per werkdag 6,4. Op basis van dit kengetal wordt de volgende verkeersgeneratie verwacht.

Ontsluiting	Verkeersgeneratie Mvt/werkdag
Vrouwe Udasingel (via de Jo Eversstraat)	2.050
Het Buske (ter hoogte van de Pink Floydstraat)	1.350
Vossenpels	750

Voor de ontsluiting van het gebied is de wijze waarop de auto-ontsluiting van het gebied wordt ontworpen een belangrijk aandachtspunt. Hierbij is rekening gehouden met de mogelijkheden en beperkingen van het omliggende wegennet. Al geruime tijd lopen er onderzoeken naar de wijze waarop de verbinding tussen Bemmelen en Lent vormgegeven moet worden. Doel hiervan is om de omvang en overlast van het verkeer voor de huidige en toekomstige bewoners van de Waalsprong te beperken. Met het voorliggende plan is het ook de intentie en ambitie om de Vossenpelssestraat met een minimum verder te belasten.

			Het uitgangspunt is daarom het gebruik van het gemotoriseerd verkeer te beperken door goede alternatieven aan te bieden (met name fietsverbindingen) en het gemotoriseerd verkeer zo veel mogelijk westwaarts af te wikkelen via de Turennesingel / Vrouwe Udasingel. De Turennesingel en Vrouwe Udasingel vormen de belangrijkste gebiedsontsluitingswegen van Lent en zijn ook ontworpen voor het afwikkelen van grotere hoeveelheden verkeer (verwachting circa 8.000 mvt/werkdag in 2034). Zo zijn de rijrichtingen gescheiden, is deze weg voorzien van vrijliggende fietspaden, zijn de zijwegen gebundeld tot grotere kruispunten en zijn aanliggende woningen gedeeltelijk ontsloten via een parallelstructuur. Het Buske is momenteel ingericht als gebiedsontsluitingsweg en op het drukste punt rijden momenteel circa 2.400 mvt/werkdag. De weg is ingericht met voorrangskruispunten, vrijliggende fietspaden en een maximumsnelheid van 50km/u. Het Buske heeft wat betreft wegcapaciteit voldoende ruimte om het extra verkeer goed af te kunnen wikkelen. Klachten over te hard rijden zijn bij ons bekend en wij verkennen momenteel de mogelijkheid de weg af te waarderen tot erftoegangsweg (30 km/u). Inclusief de ontwikkeling Vossenpels Noord is de verkeersprognose voor Het Buske circa 3.800 mvt/werkdag in 2034 nabij de rotonde Vrouwe Udasingel. Met maximaal 3.800 mvt/etmaal is een veilige weginrichting zowel mogelijk met een inrichting als gebiedsontsluitingsweg als erftoegangsweg. De Vossenpelssestraat is in de huidige situatie een druk bereden weg. De weg is momenteel gedeeltelijk ingericht als erftoegangsweg (30 km/u) en gedeeltelijk als gebiedsontsluitingsweg (50 km/u). De intentie en ambitie van Nijmegen is om deze straat niet verder te belasten, maar te ontlasten door de ontwikkeling van de Dorpensingel. Met de ontwikkeling en gedeeltelijke ontsluiting van de Vossenpels Noord op de Vossenpels rijden er in 2034 circa 6.000 mvt/werkdag. Conform richtlijnen van het CROW over wegencategorisering is dit voor een erftoegangsweg het maximum wat op veilige manier afgewikkeld kan worden. Daarnaast is het goed te noemen dat de snelfietsroute Nijmegen-Bemmel in voorbereiding is welke via de Vrouwe Udasingel in oostelijke richting door de Vossenpels Noord loopt. Hierdoor ontstaat een nieuwe hoogwaardige fietsverbinding tussen Nijmegen en Bemmel en zal het doorgaand fietsverkeer via deze route gaan fietsen in plaats van via de Pelseland en Het Buske. Het doorgaand fietsverkeer langs Het Buske en het noordelijk deel Vossenpels Noord zal afnemen.
--	--	--	---

			Met de voorliggende ontsluitingsstructuur wordt het verkeer zodanig ontsloten dat zowel de Vossenpels als Het Buske veilig kunnen functioneren als erftoegangsweg 30 km/u. Binnen het vigerende bestemmingsplan is dit mogelijk. Lichthinder Naar verwachting gaan 2.050 voertuigbewegingen per werkdag over de ontsluiting Jo Eversstraat. Daarvan is de helft vertrekkend verkeer dat mogelijk voor inschijnend licht zorgt. Overdag en in de zomerperiode zal de lichthinder gering zijn. Daarnaast is de afstand tot woningen minimaal 80 meter. Met dimlicht is wettelijk geregeld dat lichtbundels van dimlicht een hellingshoek (naar beneden) van 1% dienen te hebben (ofwel 10 cm daling per 10 meter) om verblinding te voorkomen. Aanvullend ziet de gemeente Nijmegen de mogelijkheid een verhoging in de berm van de Jo Eversstraat aan te brengen om de koplampen uit het zicht te onttrekken vanaf Het Buske gezien. Gelet op het beperkte aantal voertuigen en de verspreiding van voertuigen over de dag en de afstand tot de woningen is de overlast beperkt en acht de gemeente de ligging deze ontsluitingsweg acceptabel.
--	--	--	---

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

21. Bewoner/eigenaar, Keimate 6A, 6663 KB, Lent			
Datum indiening	Trefwoorden	Samenvatting zienswijzen	Reactie
18 januari 2021	a ecologische waarde en behoud boomgaard/groen b grootte woningbouw niet in overeenstemming met beoogd karakter in deelgebied Keimate c max aantal woningen d maatvoering ontbreekt e bouwhoogte 12,5 m f vertaling bkp naar bp g participatie	Ad a Reclamant wenst behoud van het bestaande groen in Keimate. Ad b Het aantal te bouwen woningen in Keimate is niet in overeenstemming met het karakter van het deelgebied.	Ad a Ter plaatse van de bestaande boomgaard achter Keimate 5 zuidelijk van het karrespoor is sprake van bodemverontreiniging en deze kan niet worden behouden. Bestaand groen wordt waar mogelijk ingepast. In een aantal gevallen kan het bestaande groen niet worden ingepast omdat bijvoorbeeld de ondergrond gesaneerd moet worden vanwege een verontreiniging of ruimte nodig is voor het aanleggen van kabels en leidingen en andere nutsvoorzieningen. Ook zal bijvoorbeeld in verband met het ophogen van het terrein een deel van het groen niet ingepast kunnen worden. Bij de verdere uitwerking van de plannen zal steeds een afweging gemaakt worden ten aanzien van het behoud van het bestaande groen en mogelijke inpassing. De ligging van de robuuste groenstructuur is niet in het globale bestemmingsplan opgenomen. Dat komt omdat de precieze ligging van de groenstructuur nog bepaald moet worden. In het beeldkwaliteitplan en eerder in het ambitiedocument

		Ad c Door de afwijkingsbevoegdheid van 10% kunnen meer woningen worden gebouwd dan de toegezegde 650. Ad d Binnen een gedeelte van het bouwvlak, gelegen achter Keimate 4, ontbreekt maatvoering. Ad e Een algemene bouwhoogte van 12,5 meter is te hoog en is niet in overeenstemming met het beeldkwaliteitplan. Ad f Het beeldkwaliteitplan is niet specifiek vertaald naar het bestemmingsplan. Dat leidt tot onzekerheid over de invulling van het plangebied. Ad g In het ontwerpbestemmingsplan wordt op geen enkele wijze rekening gehouden met de wensen van de bewoners. Reclamant verwijst naar een verslag van een bewonersbijeenkomst 24 oktober 2016.	is deze groenstructuur aangegeven. Door middel van het beeldkwaliteitplan is geborgd dat een robuuste groenstructuur wordt aangelegd. De precieze ligging wordt bij de verdere uitwerking bepaald. Deze nieuwe robuuste groenstructuur moet zorgen voor behoud en versterking van de ecologische waarde. Ad b Het bestemmingsplan is globaal van opzet. In het ambitiedocument en het beeldkwaliteitplan wordt Keimate aangewezen als buurtschap en rand. In het beeldkwaliteitplan worden stedenbouwkundige voorwaarden opgenomen waaraan de stedenbouwkundige uitwerking van het plangebied zal moeten voldoen. Ad c Het maximaal aantal nieuw te bouwen woningen blijft 650. De afwijkingsbevoegdheid die in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen om meer dan 650 woningen mogelijk te maken, zal worden geschrapt. Ad d Ter plaatse van de ontbrekende maatvoering achter de woning Keimate 4 zal een goot- en bouwhoogte worden opgenomen van 4,5 meter respectievelijk 11 meter, overeenkomstig het overige deel van het bouwvlak. Ad e De bouwhoogte in de bestemming Woongebied wordt bijgesteld naar maximaal 11 meter. Er wordt een mogelijkheid opgenomen om door het toepassen van een afwijkingsbevoegdheid een bouwhoogte van maximaal 12,5 meter toe te staan, mits voldaan wordt aan de voorwaarden uit het beeldkwaliteitplan. Ad f In een bestemmingsplan wordt geregeld welk gebruik op een locatie is toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Een bestemmingsplan kan diverse systematieken hebben: globaal, gedetailleerd of een mix van beide. Voor het plangebied Vossenpels Noord is gekozen voor een mix: de bestaande woningen worden gedetailleerd bestemd omdat dit gebruik en bebouwing voor een locatie vastligt. De nieuwe woningen worden globaal bestemd, omdat de invulling van de locaties nog niet gedetailleerd vastligt. Als we hier voor een gedetailleerde bestemming zouden kiezen, dan is de flexibiliteit bij de stedenbouwkundige uitwerking gering. En deze flexibiliteit is noodzakelijk omdat er sprake is van een gefaseerde uitwerking, waardoor inzichten gedurende de tijd kunnen wijzigen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan een gewijzigde behoefte aan categorieën van woningen, waarbij het maximaal aantal woningen wel is vastgelegd. Daarnaast is de praktijk in het veld soms anders dan het papier, bijvoorbeeld een andere ligging
--	--	--	--

			van een leiding dan gedacht. Omdat we echter wel een goede aansluiting tussen bestaande en nieuwe bebouwing willen en tevens een gewenste gebiedseigen invulling van de Vossenpels Noord is sturing op beeldkwaliteit gewenst, en dat is ook de reden dat we nu een beeldkwaliteitplan hebben opgesteld specifiek voor deze ontwikkeling. Het gebied is op dit moment welstandvrij. Dit beeldkwaliteitplan past binnen de systematiek van de uitwerkingsnota Beeldkwaliteit. Het beeldkwaliteitsplan dient als toetsingskader voor het ruimtelijke kwaliteitsteam (welstand) bij een vergunningaanvraag. Het beeldkwaliteitplan geeft de ontwikkelaar van de woningbouw voor de diverse fasen (voorlopig en definitief ontwerp en de uitvoeringsfase) de handvatten om te komen tot de door de gemeente gewenste invulling. De woningen zullen moeten voldoen aan de regels die voor de woning zijn gesteld in het bestemmingsplan op een bouwkaavel, zoals bouwhoogte, bebouwingspercentage, bijgebouwen. Waar die bouwkaavel ligt, hoe de ontsluiting en het parkeren plaatsvindt, de uitstraling van de woning; voor deze aspecten staan de handvatten in het beeldkwaliteitplan. Met andere woorden; het bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan samen zorgen voor de invulling van het plangebied, ieder met zijn eigen voorwaarden en mogelijkheden. Wij zijn dan ook van mening dat op deze wijze door een bestemmingsplan in combinatie met een beeldkwaliteitplan enerzijds de flexibiliteit wordt behouden en anderzijds de gewenste invulling van het plangebied kan worden bereikt. Ad g Bij de ontwikkeling van woonwijken waar al bestaande woningbouw aanwezig is, vindt altijd een belangenafweging plaats. In het geval van Vossenpels lag er een opgave een 800-tal nieuwe woningen te ontwikkelen. Dit aantal is reeds verlaagd tot 650 nieuwe woningen. Bij het ontwerpen van het woningbouwgebied is getracht de bestaande woningen zo goed mogelijk in te passen en zoveel mogelijk rekening te houden met de wensen van de bewoners. Het bewuste verslag van de bewonersbijeenkomst is als bijlage 2 bij deze zienswijzennota opgenomen.
--	--	--	--

Aanpassing verbeelding: Achter Keimate 4: toevoegen maximale goot- en bouwhoogte van 4,5 meter respectievelijk 11 meter.
 In bestemming Woongebied zonder nadere aanduiding zone de bouwhoogte aanpassen van 12,5 m naar 11 meter.

Aanpassing regels: de afwijkingsbevoegdheid in artikel 11.4 lid a om af te kunnen wijken van het maximaal aantal woningen van 650 vervalt.

22. Bewoner/eigenaar, Pelseland 7, 6663 KG, Lent			
Datum indiening	Trefwoorden	Samenvatting zienswijzen	Reactie
20 januari 2021	a route verkeer/knip en gevolgen voor bedrijf Pelseland 7 b bestemming Pelseland 7: - bestemmen bedrijf - bouwvlak en uitbreiding bedrijf - productiegebonden detailhandel - opnemen milieuzones	Ad a U geeft aan regelmatig tussen uw woning aan de Pelseland 7 en uw perceel aan de Woerdsestraat te rijden. U pleit daarom voor knip op de Pelseland ten westen van uw woning om lange omrijafstanden door Lent te voorkomen. Ad b - Vanwege de huidige bedrijfsactiviteiten op het perceel graag onze agrarische activiteiten planologisch mogelijk maken - Mogelijkheid tot het oprichten van meer bijgebouwen ten behoeve van het bedrijf - Mogelijkheid om eigen producten te verkopen en proeverijen te organiseren. - Een milieuzone rond het bedrijf in het bestemmingsplan opnemen.	Ad a Er komen geen doorgaande verbindingen voor gemotoriseerd verkeer door de Vossenpels Noord. De locaties waar een knip voor gemotoriseerd verkeer wordt aangebracht worden niet in het bestemmingsplan geregeld. De exacte locatie is afhankelijk van de uitwerking van het stedenbouwkundig en inrichtingsplan en wordt op een later moment per verkeersbesluit definitief vastgesteld. Ad b In de vigerende Beheersverordening heeft het perceel een Agrarische bestemming. De activiteiten die reclamant momenteel uitoefent en nog wil uitbreiden, vallen volgens de brochure 'bedrijven en milieuzonering' van de VNG onder de categorie 'VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN' met subcategorie 'Vervaardiging van wijn, cider e.d.'. De activiteiten vallen dus niet onder de noemer agrarisch. Gelet op het feit dat de activiteiten ambachtelijk worden uitgeoefend en in een omvang die past in de (toekomstige) omgeving, willen wij medewerking verlenen aan het verzoek om de 'ambachtelijke wijn- en cidermakerij' planologisch vast te leggen. Hiertoe zal ter plaatse van het bestaande bijgebouw een aanduiding 'ambachtelijke wijn- en cidermakerij' worden opgenomen op de verbeelding. Tevens zal rekening worden gehouden met een geringe uitbreiding. De mogelijkheid om eigen producten te verkopen is nu al mogelijk in het bestemmingsplan in artikel 18.6 Productiegebonden detailhandel en ondergeschikte detailhandel. Aan het verzoek om proeverijen mogelijk te maken komen we niet tegemoet. Het toevoegen van die activiteiten leidt tot een verkeersaantrekkende werking en een grote parkeerbehoefte. In het bestemmingsplan zal geen milieuzone worden opgenomen omdat de activiteiten 'Vervaardiging van wijn, cider e.d.' in de brochure 'bedrijven en milieuzonering' vallen in categorie 2. Activiteiten uit categorie 1 en 2 worden aanvaardbaar geacht binnen een woonomgeving. Daarnaast worden in de regels een aantal voorwaarden opgenomen voor de ambachtelijke wijn- en cidermakerij. Daardoor wordt voorkomen dat mogelijke hinder voor de omgeving geminimaliseerd.

Aanpassing verbeelding: een aanduiding 'ambachtelijke wijn- en cidermakerij' ter plaatse van de schuur opnemen

opnemen van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak m2' met oppervlaktemaat ter plaatse van de schuur.

Aanpassing regels: Artikel 10.1 nieuw lid sub b toevoegen dat luidt: ter plaatse van de aanduiding 'ambachtelijke wijn- en cidermakerij' voor een ambachtelijke wijn- en cidermakerij;

Opnemen van een begrip 'ambachtelijke wijn- en cidermakerij' in artikel 1.

Opnemen van een aantal specifieke gebruiksregels voor de ambachtelijke wijn- en cidermakerij.

23. Damclub Lent, t.a.v. secretariaat, W. Reijndersstraat 4, 6663 AS, Lent

Datum indiening	Trefwoorden	Samenvatting zienswijzen	Reactie
20 januari 2021	a milieuzone 30 m rond clubgebouw b ontsluiting c lichte horeca op afstand van damclub d specifieke bestemming voor damclub e groene buffer tussen sportpark en woningen	Ad a Door de woningbouw in de buurt van het clubgebouw is er risico op geluidsoverlast in het clubgebouw. Ad b U geeft aan een weg of fietspad door het sportpark ter ontsluiting van de woonwijk een slecht idee te vinden vanwege geluidsoverlast voor de damclub en een verslechtering van de verkeersveiligheid. Ad c Lichte horeca alleen mogelijk maken op ruime afstand van het clubgebouw.	Ad a Door de ligging van het clubgebouw tussen de tennisvelden en de voetbalvelden zit er een aanzienlijke afstand tussen het clubgebouw en de grens van het bouwvlak voor de nieuwe woningbouw. Het is niet toegestaan om in de zone tot 30 meter vanaf de grens van de bestemming Sport woningen op te richten. In de zone 30 tot 50 meter zou dit uitsluitend toegestaan zijn nadat is aangetoond dat ter plaatse een goed woon- en leefklimaat aanwezig is. Hiertoe dient geluid- en/of lichtonderzoek te worden verricht. Ad b De ontsluiting op de Vrouwe Udasingel/Jo Eversstraat verloopt via de noordzijde van de tennisvereniging. De ontsluiting loopt hiermee om het sportpark in plaats van door het sportpark. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet niet in de mogelijkheid deze weg door het sportpark te leggen. Hiermee worden verkeersveiligheidsrisico's voorkomen. Gemotoriseerd verkeer naar de woonwijk wordt gescheiden van bestemmingsverkeer naar de sportverenigingen. Wel biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid voor een fietsverbinding door het sportpark en deze is hier ook beoogd zoals aangegeven in de toelichting van het bestemmingsplan. De exacte ligging van het fietspad is op dit moment nog niet uitgewerkt. Een

		Ad d Om verplaatsing te voorkomen, wenst reclamant een specifieke bestemming voor de damclub. Ad e Reclamant adviseert een groenstrook aan te leggen rond het hele sportpark met een bijpassende bestemming.	veilig ontwerp waarin bestemmingsverkeer gescheiden is van doorgaand fietsverkeer heeft hierbij de aandacht van de gemeente Nijmegen. Ad c In de woonwijken heeft horeca in de eerste plaats een verzorgende functie. Horeca speelt een rol in de kwaliteit van de dagelijkse leefomgevingen in de wijken en buurten van de stad, soms als een risicofactor maar veel vaker als een pluspunt. Horeca in woonwijken is voor veel bewoners een aantrekkelijk verrijking van hun wijk. Hierbij kan je denken aan snackbars, ijssalons, lunchrooms, eetcaf��tjes. Nieuwe horeca kan in de bestaande wijken worden toegestaan op voorwaarden dat deze kleinschalig van aard is en aanvullend op het reeds aanwezige aanbod. Nieuwe horeca wordt verder mogelijk gemaakt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zoals bij de Vossenpels. Nieuwe horeca in nog te ontwikkelen gebieden komt tegemoet aan de behoefte bij de nieuwe bewoners of richt zich op een nieuwe doelgroep (toeristen). De lichte horeca die in de Vossenpels is toegestaan heeft een aan te houden richtafstand van 10 of 30 meter en betreft categorie 1 en 2. Het betreft horeca zonder bezorg- en/of afhaal-service en is aanvaardbaar binnen een woonwijk. Ad d Een specifieke bestemming biedt geen garantie voor ongewenste verplaatsing. Een bestemmingsplan kan immers worden gewijzigd als er sprake is van gewijzigde inzichten. Door een ruimere bestemming te leggen, is er sprake van meerdere mogelijkheden en eventueel dubbelgebruik. Bovendien zijn we niet voornemens de damvereniging te verplaatsen; daar is geen aanleiding voor. Ad e Zoals in het beeldkwaliteitplan staat, wordt er rond het hele sportpark voorzien in een structurele groenzone. Deze wordt in verband met de gewenste flexibiliteit alleen niet in het bestemmingsplan met een bestemming Groen of Natuur vastgelegd.
--	--	--	--

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

24. Bewoner/eigenaar, Dalidastraat 30, 6663 MJ, Lent

Datum indiening	Trefwoorden	Samenvatting zienswijzen	Reactie
20 januari 2021	a MER b stikstofdepositie c flora en fauna	1. Reclamant is liefhebber van wandelen en fietsen in de woonomgeving en wijst erop dat het plan voorziet in de bouw van woningen in ongerept buitengebied. Het betreft één van de weinig overgebleven groene bufferzones en stedelijk uitloopgebied die nog zijn overgebleven in Nijmegen Noord. 2. Reclamant wijst erop dat volgens hem de vormvrije MER-beoordeling onvoldoende is. Hij vindt het niet acceptabel dat is teruggevallen op het verouderde Project MER Waalsprong. Hij meent dat een nieuw MER voor de totale Waalsprong moet worden opgesteld (als één stedelijk ontwikkelingsproject). De volgende redenen worden genoemd:	Ad 1 Hoewel reclamant op afstand (540 m. hemelsbreed) van het plangebied woont, begrijpen wij dat hij een sterk subjectief gevoel van betrokkenheid bij dit besluit heeft, gelet op de aanwezige waarden in het plangebied. Zoals volgt uit de plantoelichting, zijn de huidige aanwezige waarden (ook de landschappelijke en ecologische waarden) nadrukkelijk in de belangenafweging betrokken. Uit de belangenafweging volgt dat wij gemotiveerd een zwaarder gewicht toekennen aan de ontwikkeling van het plangebied als woningbouwontwikkeling, dan aan het behoud van het bestaande (deels agrarische) gebruik in het plangebied. Ad 2 Het plangebied maakt onderdeel uit van de realisatie van de Waalsprong waarvoor in het verleden reeds een project-MER is doorlopen. Dit betreft het MER Waalsprong 2003, dat nadien vanwege ontwikkelingen en gewijzigde inzichten in de verkeersstructuur aangevuld is met onder meer het MER Waalsprong 2006 (hierna tezamen: MER Waalsprong). In het MER Waalsprong zijn de milieueffecten onderzocht en alternatieven vergeleken om in de Waalsprong (onder meer) 10.000 tot 12.000 woningen te realiseren. Het plangebied Vossenpels betreft een deelgebied dat in het MER Waalsprong is onderzocht voor de ontwikkeling van woningbouw. Meer concreet voor de inpassing van 760 niet-gasloze woningen. De afwijkbevoegdheid om ter plaatse 10% extra woningen onder voorwaarden te realiseren waar reclamant op wijst, is in het vast te stellen bestemmingsplan niet teruggekomen. Deze mogelijkheid is geschrapt. Het nu voorliggende bestemmingsplan maakt dan ook maximaal 650 met name grondgebonden en gasloze woningen mogelijk. Ook gelet op de overige woningbouwontwikkelingen die in de Waalsprong zijn voorzien en (deels) planologisch reeds mogelijk zijn gemaakt en nu het plangebied in het MER reeds is onderzocht als woningbouwlocatie, wordt hiermee binnen de bandbreedte van de onderzochte ontwikkeling en milieueffecten uit het MER Waalsprong gebleven. Weliswaar is er sprake van verdichting van

		- Het MER is over zijn houdbaarheidsdatum heen. - In de Omgevingswet is bepaald dat onderzoeksgegevens maximaal 2 jaar houdbaar zijn. - Niet wordt ingegaan op milieuthema's als biodiversiteit, klimaatverandering en circulaire economie. - De Commissie Remkes beveelt aan om de emissies in 2030 te halveren. Om die doelstelling te halen moet in alle sectoren fors geïnvesteerd worden en is volumebeleid nodig. Daarbij moeten milieueffecten als fijnstofuitstoot, broeikasgassen, waterkwaliteit biodiversiteit en landschap worden meegenomen. - Dat een nieuw MER moet worden gemaakt voor de	woningbouw, maar dat betreft niet een substantiële wijziging ten opzichte van het stedelijke ontwikkelingsproject dat onderzocht is in het MER Waalsprong. Het MER Waalsprong heeft reeds ten grondslag gelegen aan (opeenvolgende) structuurvisies en bestemmingsplannen. De woningbouwopgave voor de Waalsprong is voor een belangrijk deel al gerealiseerd. Aangezien sprake is van één integraal stedelijk ontwikkelingsproject, is destijds invulling gegeven aan de m.e.r.-plicht bij het eerste ruimtelijke ordeningsbesluit dat in (de eerste fase van) het stedelijk ontwikkelingsproject voorzag. Met het uitvoeren van de project-MER voor het 'eerste' ruimtelijke-ordeningsbesluit is de m.e.r.-plicht voor het gehele stedelijk ontwikkelingsproject formeel uitgewerkt. Dit volgt uit rechtspraak. Zie ABRS 28 mei 2008, ECLI:NL:RVS:2008:BD2641 en bijvoorbeeld ABRS 29 mei 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1763, r.o. 70.5. Voor de latere ruimtelijke ordeningsbesluiten (bestemmingsplannen) die voorzien in het reeds be-mer-de stedelijke ontwikkelingsproject, hoeft dan niet opnieuw een project-mer te worden doorlopen. De bestemmingsplannen kunnen gebaseerd worden op het reeds verrichte oudere MER. Zie hierover ook het toetsingsadvies van de Commissie mer waar in de plantoelichting, paragraaf 4.1 op wordt gewezen. Zie ook ABRS 26 augustus 2020, ECLI:NL:RVS:2020:2023, r.o. 8.1 en 8.2. Dat het MER Waalsprong in het verleden tot stand is gekomen, maakt niet dat dit MER niet meer in redelijkheid aan het bestemmingsplan Vossenpels Noord ten grondslag kan worden gelegd. Het tijdsverloop is inherent aan de omvang (onder meer 10.000 tot 12.000 woningen) van de realisatie van de Waalsprong. De wet (ook artikel 2 lid 6 Besluit mer waar Indiëners op wijzen) verzet zich nadrukkelijk niet tegen het gebruiken van een ouder MER dat ziet op het gehele stedelijk ontwikkelingsproject. Ook de (nog in werking te treden) Omgevingswet waar in de zienswijze op wordt gewezen, maakt dit niet anders. Zoals volgt uit paragraaf 4.1 van de plantoelichting, zijn er ook geen aanmerkelijke wijzigingen van omstandigheden waardoor de situatie zo is gewijzigd, dat het plan niet meer in redelijkheid gebaseerd kan worden op het MER Waalsprong. Die beoordeling is als (onverplicht) vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. Er is een integrale beoordeling verricht aan de hand
--	--	---	---

		gehele Waalsprong volgt ook uit artikel 2.6 Besluit mer. - In een nieuw MER zou een nieuwe afweging van alternatieven kunnen plaatsvinden, waaronder het benutten van vrijstaande kantoorruimte in Nijmegen. - In de uitgevoerde vormvrije mer-beoordeling is bovendien geen rekening gehouden met de mogelijkheid om 10% extra woningen te bouwen. Daarnaast is ten onrechte geen separaat mer-beoordelingsbesluit genomen. 3. Ten onrechte ontbreekt een passende beoordeling en een plan-MER. Daarbij wordt gewezen op de AERIUS-stikstofberekening. Daarin is toegerekend naar een uitkomst van 0,00 op het Natura 2000-	van de kenmerken van het project, de plaats en potentiële effecten. Actueel onderzoek is verricht naar de diverse relevante milieuaspecten voor Vossenpels Noord, die in die integrale beoordeling zijn betrokken, waaronder geluid, gebiedsbescherming (stikstof), soortenbescherming en luchtkwaliteit. Ook is ingegaan op aspecten als duurzaamheid, klimaatadaptatie, water en landschap, waar in de zienswijze ook op wordt gewezen. Bovendien is de locatie om ter plaatse woningbouw toe te staan ook nog steeds in overeenstemming met het vigerende provinciale- en gemeentelijke beleid. Het advies van de Commissie Remkes 'Niet alles kan overal', betreft geen aanmerkelijke wijziging. Dit 'advies' gaat over de stikstofproblematiek in Natura 2000-gebieden. Voor het bestemmingsplan zijn actuele stikstofberekeningen opgesteld. Daaruit volgt een afname in depositie. Uit de mer-beoordeling volgt dat er geen (belangrijke) nadelige milieueffecten zijn te verwachten. Er wordt daarmee ook binnen de milieueffecten van het onderzoek uit het MER Waalsprong gebleven. Het MER Waalsprong kan dan ook nog steeds in redelijkheid ten grondslag worden gelegd aan het bestemmingsplan voor de deelontwikkeling Vossenpels Noord. Het opstellen van een nieuwe formele m.e.r.-beoordeling of MER is niet aan de orde. Een nieuw alternatievenonderzoek in mer-verband hoeft om die reden ook niet uit te worden gevoerd. Het transformeren van eventuele vanwege de Corona-crisis leegstaande kantoren in woningen wordt door ons ook niet als een reëel alternatief beschouwd, ook gelet op de doelstelling uit MER Waalsprong. Tot slot merken wij op dat aangezien de project-mer-plicht is uitgewerkt, er formeel ook geen sprake is van een mer-beoordelingsplicht voor het stedelijk ontwikkelingsproject. Een expliciet (afzonderlijk) mer-beoordelingsbesluit is om die reden ook niet nodig. Zoals hiervoor opgemerkt en volgt uit de plantoelichting, is het onderzoek of het MER Waalsprong in redelijkheid ten grondslag kan worden gelegd aan het plan Vossenpels Noord, uitgevoerd in de vorm van een (onverplichte) mer-beoordeling. Wij vinden het wenselijk om niet alleen inhoudelijk, maar ook procedureel bij dit instrument aan te sluiten. Om die reden is, ook naar aanleiding van de zienswijzen, alsnog voorzien in een afzonderlijk mer-beoordelingsbesluit. In de daarbij behorende opgestelde mer-beoordelingsnotitie is tevens beoordeeld
--	--	---	---

		gebied Rijntakken. De relevante emissie voor het plan is onderschat (er is geen rekening gehouden met 10% extra woningen) en de emissie in de referentiesituatie is overschat. Het schone materieel waarvan wordt uitgegaan in de aanlegfase had moeten worden geborgd. 4. Het onderzoek van Waardenburg naar beschermde soorten van december 2019 is onvolledig. Gewezen wordt op winterkoning, zilvermeeuw, braamsluiper, gaai. Het veldonderzoek (ook naar vleermuizen) is ook verouderd. Ten onrechte is geen vervolgonderzoek uitgevoerd. Met een soortenmanagementplan kan niet worden volstaan. Er wordt niet beschikt over een ontheffing Wet natuurbescherming. Het bestemmingsplan is niet uitvoerbaar.	en verduidelijkt dat het bestemmingsplan ook geen relevante wijzigingen met belangrijke nadelige milieugevolgen bevat, ten opzichte van het onderzoek naar de woningbouwontwikkelingen in het plangebied uit het MER Waalsprong. Zie ook ABRS 23 december 2020, ECLI:NL:RVS:2020:3105. De mer-beoordelingsnotitie is als bijlage bij de toelichting opgenomen. Op 14 september jl heeft het college van Burgemeester en Wethouders het mer-beoordelingsbesluit genomen. Ad 3 De gevolgen van het bestemmingsplan Vossenpels Noord vanwege stikstof zijn inzichtelijk gemaakt door het deskundigenbureau Pouderoyen Tonnaer. De resultaten zijn neergelegd in het “Stikstofrapport Vossenpels Noord” van 4 december 2020. Als bijlage bij dit rapport zijn AERIUS-berekeningen gevoegd. Daarin is de emissie en depositie van het gebruik van de bestaande en planologisch legale tuinbouwkas in het plangebied vergeleken met de ontwikkelingen waarin het bestemmingsplan voorziet. De emissies waar in het rapport rekening mee wordt gehouden gelet op het voorgenomen bestemmingsplan en de referentiesituatie, zijn navolgbaar, gemotiveerd, reëel en aannemelijk. Wij zien in zoverre geen reden om niet uit te mogen gaan van dit deskundigenrapport. Een nadere borging voor wat betreft de emissie in de aanlegfase is om deze redenen ook niet nodig. Dit betreft ook een uitvoeringsaspect. De emissie van het wegverkeer is in het rapport gestoeld op de bouw van maximaal 650 woningen. Zoals hiervoor al is aangegeven, is de afwijkingsbevoegdheid uit ontwerpbestemmingsplan om onder voorwaarden 10% extra woningen te kunnen realiseren geschrapt. Uit het rapport met de stikstofberekeningen volgt dat geen sprake is van een toename, maar van een afname van stikstof in de Natura 2000-gebieden. Er is dan ook geen sprake van een plan dat significante gevolgen kan hebben op de Natura 2000-gebieden. Het opstellen van een passende beoordeling is niet aan de orde. Reeds om die reden geldt er ook geen verplichting om een plan-MER op te moeten stellen vanwege artikel 7.2a Wm. Ad 4 Conform vaste rechtspraak komt het soortenbeschermingsrecht uitsluitend aan de orde via een uitvoerbaarheidstoets. De vraag of een
--	--	---	---

		5. Het aantasten van een landelijk recreatief gebied als wandel en fietsgebied is in strijd met o.a. artikel 8 Europees Verdrag Voor de Rechten van de Mens (EVRM). De inpassing met groen is onvoldoende. In de belangenafweging hebben ten onrechte financiële argumenten (grondverkoop) de overhand gekregen.	onthefing op grond van de Wet natuurbescherming (Wnb) moet worden verleend of vereist is, komt in beginsel pas aan de orde in een procedure op grond van de Wnb. In het kader van de bestemmingsplanprocedure moet de gemeenteraad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat het soortenbeschermingsregime in de Wnb niet aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg staat. Zie bijvoorbeeld ABRS 6 december 2017, ECLI:NL:RVS:2017:3343 (r.o. 14.2 – 14.3) en ABRS 17 juli 2019, ECLI:NL:RVS:2019:2444 (r.o. 18.1). Het is voor de vaststelling van een bestemmingsplan niet noodzakelijk dat reeds een ontheffing op grond van de Wnb is verleend. Op 3 december 2019 is door Bureau Waardenburg de natuurrapportage ‘Beschermden soorten en gebieden Wnb Vossenpels Noord, Nijmegen’ opgesteld. In dit natuurrapport is de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan ten aanzien van het soortenbeschermingsregime in de Wnb beoordeeld. Bij deze beoordeling is ingegaan op de (beschermden) soorten die bij het veldonderzoek zijn aangetroffen en/of gesignaleerd of waarvan het plangebied als geschikt broed- en/of leefgebied kan dienen. De grond dat bij het onderzoek (onterecht) voorbij is gegaan aan diverse vogelsoorten treft geen doel. Dat niet iedere (vogel)soort bij naam is genoemd, betekent niet dat in het onderzoek onvoldoende rekening is gehouden met die soorten. In dat kader merken wij op dat uit het natuurrapport volgt dat ten aanzien van vogels in zijn algemeenheid rekening moet worden gehouden met het broedseizoen en dat aantasting en verstoring van bezette nesten moet worden voorkomen. Het kappen van bomen en struweel (voor zover dat nodig is) en andere werkzaamheden vinden daarom plaats buiten het broedseizoen. Voorts zullen, ten aanzien van de voorkomende relevante soorten mitigerende en compenserende maatregelen worden getroffen om negatieve effecten te voorkomen. Voor wat betreft vleermuizen wordt geconcludeerd dat aantasting van verblijfplaatsen in gebouwen niet aan de orde is. Het plangebied heeft ook géén essentiële functie voor vleermuizen. Uit het verrichte vleermuisonderzoek volgt dat in de bomen geen verblijfplaatsen aanwezig zijn en bomen worden ook zoveel mogelijk ontzien. Dit volgt ook uit de bijlagen bij het Waardenburgrapport. Mochten er bij uitvoering desondanks nog te kappen
--	--	---	---

			bomen met holten worden vastgesteld, dan zullen deze voorafgaande aan de ingreep gecontroleerd worden op functionele verblijfplaatsen. De conclusie van het natuurrapport is dat het soortenbeschermingsregime in de Wnb niet aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg staat. Voor de conclusie dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is ten aanzien van soortenbescherming, is onder meer van belang dat op grond van het Soortenmanagementplan op 8 mei 2019 een gebiedsontheffing is verkregen. Deze ontheffing ziet op de steenuil, ransuil, kerkuil, buizerd, roek, grote modderkruiper, rugstreeppad en poelkikker. Uit de rechtspraak volgt dat een (onherroepelijke) ontheffing die is verleend vóór de vaststelling van het bestemmingsplan, duidelijk maakt dat ten aanzien van die soorten de Wnb de uitvoerbaarheid van het plan in ieder geval niet in de weg staat. Zie bijvoorbeeld ABRS 2 augustus 2017, ECLI:NL:RVS:2017:2065 (r.o. 6.2). Voor zover wordt betoogd dat het Soortenmanagementplan geen juridische basis kent en deze niet ten grondslag kan worden gelegd aan het natuurrapport en/of plantoelichting, achten wij dit onjuist. Het Soortenmanagementplan betreft een pakket aan mitigerende en compenserende maatregelen. Op grond van vaste rechtspraak mogen dergelijke maatregelen worden betrokken bij de beoordeling van de vraag of een ontheffing is vereist en/of kan worden verleend. Daarnaast ligt het Soortenmanagementplan ten grondslag aan de door gedeputeerde staten verleende gebiedsontheffing. Een dergelijke ontheffing betreft een juridisch instrument op grond van de Wnb. In dat licht merken wij nog op dat de vraag of een verleende ontheffing in stand kan blijven, niet aan de orde komt in de bestemmingsplanprocedure. Zie bijvoorbeeld ABRS 22 januari 2020, ECLI:NL:RVS:2020:176. Het Soortenmanagementplan bevat ook maatregelen die effect hebben op andere (beschermde) soorten dan waarvoor de gebiedsontheffing is verleend. Zo volgt uit het natuurrapport bijvoorbeeld dat met maatregelen uit het Soortenmanagementplan (zoals natuurinclusief bouwen) een netto afname van het aantal broedparen van huismussen kan worden voorkomen. Het
--	--	--	--

			voorhanden hebben van een plan zoals het Soortenmanagementplan waarin duidelijk de maatregelen en voorwaarden zijn beschreven om werkzaamheden te kunnen uitvoeren zonder dat daardoor effecten op beschermde soorten plaatsvinden, draagt, naast het uitgevoerde onderzoek, positief bij aan het oordeel dat de Wnb niet op voorhand aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg staat. Zie bijvoorbeeld ook ABRS 24 december 2019, ECLI:NL:RVS:2019:4435. Voorts zullen, in overeenstemming met de aanbeveling uit het natuurrapport, ten aanzien van de (beschermde) soorten de nodige maatregelen worden getroffen welke zijn gebaseerd uit kennisdocumenten van BIJ12 of van deskundige soortbeschermingsorganisaties. Deze maatregelen zullen, indien nodig, tijdig worden gerealiseerd en onderdeel uitmaken van de uitvoering. Gezien het bovenstaande, inclusief de inhoud van de reeds verleende ontheffing, achten wij vervolgonderzoek niet nodig om in redelijkheid te kunnen stellen dat de Wnb niet aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg staat. Zie in dit kader bijvoorbeeld ABRS 19 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1953 (r.o. 10.2). <i>Houdbaarheid onderzoeken</i> Artikel 3.1.1a Bro bepaalt dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan “in ieder geval” gebruik kan worden gemaakt van gegevens en onderzoeken die niet ouder zijn dan twee jaar. De natuurrapportage van Bureau Waarden is van 3 december 2019. Dat in dit rapport ook verwezen wordt naar oudere informatie, maakt niet dat dit rapport niet ten grondslag kan worden gelegd aan het bestemmingsplan. Uit vaste rechtspraak volgt dat artikel 3.1.1a Bro er niet aan in de weg staat dat onderzoekgegevens ouder dan twee jaar aan het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan ten grondslag worden gelegd. Zo volgt uit de rechtspraak dat een onderzoek van 5 jaar oud op zichzelf houdbaar is. Zie bijvoorbeeld ABRS 8 november 2017, ECLI:NL:RVS:2017:3001 (r.o. 6.2) en ABRS 6 december 2017, ECLI:NL:RVS:2017:3345 (r.o. 50.4). Op 25 november 2019 (ECLI:NL:RBDHA:2019:14616) oordeelde de rechtbank Den Haag zelfs dat een onderzoek van 5 tot 7 jaar geen afbreuk hoeft te doen aan de waarde of
--	--	--	--

			bruikbaarheid van dat onderzoek. Wij wijzen erop dat geen nieuw onderzoek beschikbaar is gekomen waaruit gewijzigde inzichten blijken en dat er in het plangebied ook geen ingrijpende wijzigingen hebben plaatsgevonden sinds de verrichte natuuronderzoeken inclusief het Bureau Waardenburg rapport uit 2019. Evenmin zijn er aanwijzingen dat de gegevens dermate verouderd zouden zijn, dat deze niet meer in redelijkheid ten grondslag kunnen worden gelegd aan het bestemmingsplan. In de zienswijze wordt dit ook niet nader geconcretiseerd. Het enkel stellen dat het onderzoek is verouderd, is onvoldoende. Ad 5 Artikel 8 EVRM ziet op de bescherming tegen inbreuk op het recht in de persoonlijke levenssfeer. Het (her)bestemmen van (deels gemeentelijke) gronden op ruime afstand van de woning van reclamant valt reeds om die reden niet onder de reikwijdte van artikel 8 EVRM. Ten aanzien van de belangenafweging wijzen wij op het volgende. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de gemeenteraad bestemmingen aanwijzen en regels geven die de vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig worden geacht. Hierbij heeft de gemeenteraad beleidsruimte. De betrokken belangen moeten worden afgewogen. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de nieuwbouw van maximaal 650 woningen. Het (ontwerp)plan draagt bij aan sociale, maatschappelijk en economische doelen. De Vossenpels Noord is gesitueerd tussen verschillende andere ontwikkelingen in het gebied De Waalsprong. Het plan met de diverse unieke plandelen draagt positief bij aan de verdere ontwikkeling van de Waalsprong met gevarieerde en toekomstbestendige wijken. Het plan draagt bij aan een diversiteit van woonmilieus in de Waalsprong en zorgt voor een uniek woonmilieu en transformatie van een gebied met een agrarisch verleden, kassen en tuindersvelden naar de ontwikkeling van woongebied. Voorts draagt de woningbouw bij aan het accommoderen van de (toekomstige) bevolkingsgroei in Nijmegen binnen de bestaande grenzen van de stad. Op die manier blijft het aantrekkelijke landschap rondom de stad behouden.
--	--	--	---

			In het voorziene bestemmingsplan en de daaraan ten grondslag liggende belangenafweging, is rekening gehouden met alle relevante belangen. Dit geldt ook voor de inpassing van groen. Wij hebben bewust gekozen om groen een belangrijke plek in de planontwikkeling te geven. Zo voorziet het plan (onder meer) in een groen raamwerk. Ook in de paragrafen 4.10.2 en 4.10.3 van de plantoelichting zijn wij uitgebreid ingegaan op inpassing van groen in het plangebied. Gelet op de verrichte belangenafweging menen wij dat wij in redelijkheid gemotiveerd een zwaarder gewicht mogen toekennen aan de ontwikkeling van het plangebied als woningbouwontwikkeling, dan aan het behoud en ongewijzigde instandhouding van het bestaande (deels agrarische) gebruik in het plangebied.
--	--	--	---

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

25. LLTV, Jo Eversstraat 1, 6663 JA, Lent

Datum indiening	Trefwoorden	Samenvatting zienswijzen	Reactie
20 januari 2021	a milieuzone 50 m handhaven b ontsluiting c specifieke bestemming voor tennisvereniging d horeca en DPO	Ad a Binnen een afstand van 50 meter vanaf de tennisbanen is het niet acceptabel dat er tuinen van nieuwe woningen of mantelzorgwoningen kunnen worden opgericht. Ad b U geeft aan dat de bestemming 'Woongebied' de mogelijkheid biedt om ontsluitingswegen direct buiten het hekwerk van uw tennisvelden te realiseren en dat dit kan leiden	Ad a In de zone van 50 meter vanaf de bestemming Sport is het niet toegestaan om woningen op te richten. Zoals ook blijkt in het beeldkwaliteitplan is op deze gronden een structurele groenzone voorzien met daarin een aantal functies zoals ontsluitingen, waterberging en parkeergelegenheid. Deze wordt in verband met de gewenste flexibiliteit alleen niet in het bestemmingsplan met een bestemming Groen of Natuur vastgelegd. In de zone 30 tot 50 meter vanaf de bestemming Sport mag via een afwijkingsbevoegdheid een hoofdgebouw worden gebouwd, maar uitsluitend nadat is aangetoond dat ter plaatse een goed woon- en leefklimaat aanwezig is. Hiertoe dient geluid- en/of lichtonderzoek te worden verricht. Uiteraard is het mogelijk om tegen deze mogelijke afwijkingsvergunning bezwaar te maken.

		tot geluidsbelasting en slechte luchtkwaliteit. Ad c Om verplaatsing te voorkomen, wenst reclamant een specifieke bestemming voor de tennisclub. Ad d Het bestemmingsplan zegt voor de lichte horeca niets over aantallen vestigingen en m2 vvo. Er ontbreekt een DPO naar de nut en noodzaak.	Deze afwijkingsmogelijkheid is ook weer vanwege de flexibiliteit opgenomen en is geen regel, maar een uitzondering. Het zou immers kunnen dat op bepaalde plekken op het sportpark geen lichtmasten staan en waar geen intensief gebruik plaatsvindt. Ad b Alle wegen die worden gerealiseerd binnen de bestemming 'Woongebied' betreffen erftoegangswegen. Deze wegen ontsluiten 310 woningen. Ter hoogte van de Vrouwe Udasingel resulteert dit in 2.050 motorvoertuigen/etmaal. Conform de richtlijnen van het CROW voor erftoegangswegen zijn deze intensiteiten passend voor erftoegangswegen en leiden niet tot onacceptabele geluidsbelasting en luchtkwaliteit. Ad c Een specifieke bestemming biedt geen garantie voor ongewenste verplaatsing. Een bestemmingsplan kan immers worden gewijzigd als er sprake is van gewijzigde inzichten. Door een ruimere bestemming te leggen, is er sprake van meerdere mogelijkheden en eventueel dubbelgebruik. Bovendien zijn we niet voornemens de tennisvereniging te verplaatsen; daar is geen aanleiding voor. Ad d In de woonwijken heeft horeca in de eerste plaats een verzorgende functie. Horeca speelt een rol in de kwaliteit van de dagelijkse leefomgevingen in de wijken en buurten van de stad, soms als een risicofactor maar veel vaker als een pluspunt. Horeca in woonwijken is voor veel bewoners een aantrekkelijk verrijking van hun wijk. Hierbij kan je denken aan snackbars, ijssalons, lunchrooms, eetcaf��tjes. Nieuwe horeca kan in de bestaande wijken worden toegestaan op voorwaarden dat deze kleinschalig van aard is en aanvullend op het reeds aanwezige aanbod. Nieuwe horeca wordt verder mogelijk gemaakt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zoals bij de Vossenpels. Nieuwe horeca in nog te ontwikkelen gebieden komt tegemoet aan de behoefte bij de nieuwe bewoners of richt zich op een nieuwe doelgroep (toeristen).
--	--	---	---

			Wij zijn het met reclamant eens dat de regeling zoals die in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen te ruim is. Aan de regels zal een maximale oppervlakte per vestiging en een maximum aantal vestigingen worden opgenomen.
--	--	--	---

Aanpassing regels: Aan artikel 11.2.2.E lid a wordt, naast de al opgenomen oppervlakte per horecavoorziening, het maximaal toegestane horecavestigingen toegevoegd.

26. Goorts + Coppens, Postbus 41, 5750 AA, Deurne, namens bewoners/eigenaren van Smitjesland 12

Datum indiening	Trefwoorden	Samenvatting zienswijzen	Reactie
20 januari 2021	a Voorgeschiedenis verplaatsing transportbedrijf en evt aankoop b tweede bouwka-vel c strijd met alg beginselen van behoorlijk bestuur d andere activiteiten dan wonen niet goed onderbouwd e bkp is niet gekoppeld aan bp f waterberging en overlast g bouw- en goothoogte voor nieuwbouw moet ook gelden voor Pelseland 12 en nieuwe woning h ontsluiting	Ad a Reclamant geeft een uiteenzetting van de voorgeschiedenis met betrekking tot zijn perceel. Ad b reclamant wenst een tweede bouwka-vel op zijn perceel te realiseren omdat het bestaande bouwvlak van 2400 m ² gerespecteerd dient te worden. Ad c Het ontwerpbestemmingsplan is niet zorgvuldig voorbereid, heeft geen deugdelijke motivering en is in strijd met de goede ruimtelijke ordening. Ad d In het plan is niet onderzocht wat de gevolgen	Ad a Door reclamant wordt een uiteenzetting gegeven van de voorgeschiedenis met betrekking tot het perceel van reclamanten. In deze uiteenzetting wordt verwezen naar diverse gesprekken met de gemeente en afspraken die met de gemeente zouden zijn gemaakt. De gemeente heeft de stukken waaruit de beweerde toezegging zou blijken, niet in het gemeentelijk archief kunnen terugvinden. Daarom is aan indiener gelegenheid geboden om die stukken te overleggen. Ondanks de mededeling dat op dit verzoek uiterlijk op 26 maart jl zou worden teruggekomen, is geen bericht van indiener ontvangen. Daarom moeten we ervan uitgaan dat geen toezeggingen als door indiener gesteld, zijn gedaan. Ad b De bouwka-vel waar reclamant het over heeft betreft een bouwka-vel die destijds in het bestemmingsplan Buitengebied Dorp Lent is opgenomen voor een agrarisch bedrijf. De bestemming die toen is gelegd is de bestemming 'Agrarische doeleinden' en ter plaatse van deze bestemming is de uitoefening van een agrarisch bedrijf met bedrijfswoning toegestaan. Omdat een agrarisch bedrijf over het algemeen een groot aantal opstallen nodig heeft voor de bedrijfsuitoefening heeft een agrarische bouwka-vel een aanzienlijke oppervlakte. Op het moment dat de agrarische bedrijfsuitoefening stopt en enkel de bedrijfswoning resteert, wil dat niet zeggen dat automatisch de gehele ka-vel voor wonen kan worden gebruikt. De bouwka-vel is immers afgestemd en gelegd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf. In het ontwerpbestemmingsplan wordt de bestemming overeenkomstig het huidige gebruik gelegd (Wonen) en de bouwka-vel wordt in

		zijn van andere, in het plan toegestane, activiteiten dan wonen. Ad e Het beeldkwaliteitplan moet als toetsingskader worden verbonden aan de planvoorschriften. Het plan ontbreekt bij de stukken. Ad f Reclamanten vrezen door ophoging van het plangebied het afvoerputje te worden. Er is niet onderzocht of er voldoende waterberging is. Ad g De bouw- en goothoogte op percelen van reclamant moet aansluiten bij de nieuwe bouw- en goothoogte van de omringende percelen (4,5 en 12,5 meter). Ad h U geeft aan dat de toegang van het plangebied niet afdoende is geregeld.	overeenstemming gebracht met dit gebruik, dat wil zeggen een bestemming Wonen met een bouwvlak en een bestemming Tuin. Overigens is de mogelijkheid tot het oprichten van kassen in het bestemmingsplan Buitengebied Dorp Lent destijds door de rechter vernietigd. Ad c In het ontwerpbestemmingsplan is een zorgvuldige belangenafweging gemaakt tussen de bestaande woningen en de ontwikkeling van een nieuwe wijk. Daarbij zijn de bestaande woningen 'beschermde' door diverse zones met stedenbouwkundige voorwaarden, alsmede een bebouwingsgrens op 5 meter van de erfgrans. De nieuwe woningen moeten aan diverse bouwregels voldoen, waaronder een bebouwingspercentage en afstand tot de zijdelingse perceelsgrens. Ad d De in de Staat van bedrijfsactiviteiten toegestane lichte horeca kent een aan te houden afstand van 10 dan wel 30 meter, afhankelijk van de activiteit. Activiteiten met een afstand van 10 en 30 meter zijn aanvaardbaar in een woonomgeving. Alle activiteiten, zullen naast de aan te houden afstand, moeten voldoen aan milieuwetgeving, zoals het Activiteitenbesluit. Ad e Het rechtstreeks opnemen van het beeldkwaliteitplan in de bouwregels van het bestemmingsplan is niet toegestaan. Op die wijze worden immers welstandsbepalingen in de regels opgenomen. De relevante bouwregels uit het beeldkwaliteitplan zijn wel in de regels van het bestemmingsplan opgenomen; de welstandsbepalingen uit het beeldkwaliteitplan zijn niet vertaald in de regels. Het beeldkwaliteitplan is het toetsingskader voor welstand bij de vergunningaanvraag. Daarnaast kan het wel als beleidskader dienen bij afwijkingsbevoegdheden. Het beeldkwaliteitplan is via de kennisgeving te raadplegen. Ad f Als het plangebied wel opgehoogd wordt en het perceel van reclamant niet opgehoogd wordt, betekent dat inderdaad dat het perceel van reclamant lager komt te liggen dan zijn omgeving. Dat hoeft echter geen gevolgen te hebben voor de waterhuishouding van uw perceel. Net zo zeer als de afwatering van het perceel van reclamant geen wateroverlast op andere percelen mag veroorzaken, mogen andere percelen geen wateroverlast op het perceel van reclamant veroorzaken. In de toelichting staat dat het ontwerp aan de nota Afkoppelen en infiltreren hemelwater dient te voldoen, alsook dat dit in het waterhuishoudkundige plan uitgewerkt dient te worden.
--	--	--	---

			Het waterhuishoudkundige plan wordt inmiddels opgesteld en wordt opgesteld in het kader van de ontwikkeling van het plangebied. In het gebied Vossenpels noord liggen naast de nieuw te bouwen woningen meerdere bestaande woningen. De percelen van die bestaande woningen worden niet opgehoogd. De percelen met bestaande woningen worden in het plan geïntegreerd. Onderdeel van het waterhuishoudkundige plan zijn tekeningen van de toekomstige ligging. Die tekeningen moeten inzichtelijk maken hoe de toekomstige bovengrondse afstroming is en dat op niet op te hoge percelen geen wateroverlast kan ontstaan. In de toekomstige situatie dient het afstromende hemelwater bovengronds naar de openbare ruimte afgevoerd te worden. Uiteindelijk komt het hemelwater in wadi's en vergelijkbare voorzieningen terecht. Via de wadi's infiltreert hemelwater in de bodem. Drainageleidingen voeren het geïnfiltreerde water naar oppervlaktewater af. Indien wadi's vol zijn, kan hemelwater via slokops en leidingen rechtstreeks naar oppervlaktewater afgevoerd worden. Goed ontworpen en aangelegde wadi's zullen pas vol zijn na 10 mm neerslag. Als de wadi's vol zijn, vindt overstorting naar het systeem van singels plaats. De singels voeren het water naar de plassen af. In de plassen is de retentie beschikbaar. Het plan dient aan te sluiten bij het Waterhuishoudkundig Inrichtingsplan Waalsprong 2009. In het kader van dat plan is in drie plassen en een systeem van singels retentie gerealiseerd. Via een waterboekhouding houdt de gemeente gerealiseerde berging en gerealiseerd verhard oppervlak bij. Het plangebied past in de waterboekhouding. Naar aanvullende locaties voor waterberging hoeft niet gezocht te worden. Het waterhuishoudkundige plan wordt getoetst door zowel gemeente als waterschap. Reclamant schrijft dat in het plan geen rekening gehouden is met de stijging van grondwater. In het waterhuishoudkundige plan is tevens aandacht voor grondwater. In het algemeen kan het volgende gesteld worden. In de bestaande situatie valt de neerslag op grotendeels onverhard terrein en vult het infiltrerende water het grondwater aan. In de toekomstige situatie valt de neerslag op terrein dat meer verhard is. Verharde oppervlakken voeren het afstromende water sneller af. Het water wordt bovengronds naar wadi's afgevoerd. Het infiltreert in de bodem waarna drainageleidingen het naar oppervlaktewater afvoeren. Het afstromende water wordt op deze manier sneller uit het gebied afgevoerd. Bij hevige neerslag kan water vanuit de wadi's zelfs naar oppervlaktewater overstorten. Hogere grondwaterstanden zijn ten gevolge van de ontwikkeling van het plangebied dus niet te verwachten. Het grondwater zal niet naar de lagere gelegen percelen van het plangebied stromen. Deze percelen worden zeker niet het afvoerputje van het gebied. In het waterhuishoudkundige plan zal dit uitgewerkt worden. Het WIW 2009 geeft duidelijke uitgangspunten.
--	--	--	--

			Ad g In het plangebied is inderdaad sprake van een diversiteit aan goot- en bouwhoogten. De reden hiervoor ligt in het feit dat de bestaande woningen bestemd zijn overeenkomstig hun huidige goot- en bouwhoogte. Hierdoor kan de karakteristiek van het gebied behouden blijven. Op het moment dat ook voor de bestaande woningen hogere maten gaan gelden, kunnen er bij verbouw ongewenste verhoudingen ontstaan. Ad h In §2.2.3.3. van de toelichting op het bestemmingsplan wordt een toelichting gegeven op welke wijze het plangebied wordt ontsloten. Het bestemmingsplan sluit de ontsluiting op Smitjesland niet uit. In het nog op te stellen inrichtingsplan zal de definitieve ontsluiting worden vastgesteld. Afbeelding 2 met de ontsluitingsstructuur uit de toelichting van het bestemmingsplan geeft onterecht de indruk dat Smitjesland van de Vossenpels wordt afgesloten. De exacte locatie van de knip ligt nog niet vast. Hiervoor zal te zijner tijd een verkeersbesluit genomen worden. Het gemotoriseerde verkeer van de nieuwe woningen vanuit Vossenpels Noord wordt op de volgende locaties ontsloten op het omliggend wegennet: <table><tr><th>Ontsluiting</th><th colspan="2">Aantal woningen</th></tr><tr><td>Vrouwe Udasingel (via de Jo Eversstraat)</td><td>210</td><td></td></tr><tr><td>Het Buske (ter hoogte van de Pink Floydstraat)</td><td>320</td><td></td></tr><tr><td>Vossenpels</td><td>120</td><td></td></tr><tr><td>Zandsepad, Bergstraat en direct aan Vossenpels</td><td></td><td>20</td></tr><tr><td>Nieuwe aansluiting tussen Bekkersland en Bergstraat</td><td></td><td>100</td></tr></table> De genoemde aantallen per aansluiting komen voort uit het meest recente inzicht over de beoogde verkaveling en locaties van de knippen op de wegen binnen Vossenpels Noord. Beide zaken zijn niet definitief, waardoor de woningaantallen per aansluiting beperkt kunnen verschuiven.	Ontsluiting	Aantal woningen		Vrouwe Udasingel (via de Jo Eversstraat)	210		Het Buske (ter hoogte van de Pink Floydstraat)	320		Vossenpels	120		Zandsepad, Bergstraat en direct aan Vossenpels		20	Nieuwe aansluiting tussen Bekkersland en Bergstraat		100
Ontsluiting	Aantal woningen																				
Vrouwe Udasingel (via de Jo Eversstraat)	210																				
Het Buske (ter hoogte van de Pink Floydstraat)	320																				
Vossenpels	120																				
Zandsepad, Bergstraat en direct aan Vossenpels		20																			
Nieuwe aansluiting tussen Bekkersland en Bergstraat		100																			

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Inmiddels heeft reclamant het perceel verkocht aan een ontwikkelaar. Vanwege een te kort tijdsbestek om nog een anterieure overeenkomst met de nieuwe eigenaar te sluiten, zal het agrarische perceel (zonder de bestaande woning) de bestemming Agrarisch behouden. Wel zal een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen naar de

bestemming Woongebied, zodat na het sluiten van een anterieure overeenkomst dan wel na medewerking te verlenen aan een plan van de nieuwe eigenaar het perceel alsnog met een kortere procedure kan worden ontwikkeld voor woningbouw.

27. Agrivesta Joosten, Primulalaan 2A-11, 6851 TD, Huissen, namens bewoners/eigenaren van Zandsepad 9

Datum indiening	Trefwoorden	Samenvatting zienswijzen	Reactie
20 januari 2021	a herverkaveling perceel b verontreiniging bodem en grondwater saneren c vertaling bkp naar bp d bouwhoogte 12,5 m e bebouwingsdichtheid f robuuste groenzones g tav Zandsepad 9: verhoging max goot- en bouwhoogte	Ad a Reclamanten stellen een herverkaveling van hun perceel voor, waarbij een extra bouwkaavel op eigen perceel naast de bestaande woning wordt gerealiseerd en gronden aan de gemeente worden verkocht. Ad b Door het voormalige gebruik als olie- en kolenhandel is de boven- en ondergrond, alsmede het grondwater ernstig verontreinigd geraakt. Door realisatie van een bouwkaavel en verkoop van gronden aan de gemeente komen financiële middelen vrij om het gehele terrein te saneren. Ad c Het beeldkwaliteitplan is niet specifiek vertaald naar het bestemmingsplan. Dat leidt tot onzekerheid over de invulling van het plangebied. Ad d Een algemene bouwhoogte van 12,5 meter is te hoog en is niet in overeenstemming met het beeldkwaliteitplan.	Ad a en b Uit bodemonderzoeken blijkt dat de bodem verontreinigd is en dat we nog geen medewerking kunnen verlenen aan private woningbouwontwikkeling. Buiten het woonperceel van reclamanten met de bestemming Wonen en Tuin, zullen de overige gronden de bestemming Agrarisch krijgen. Om te zijner tijd woningbouw mogelijk te kunnen maken, wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar woningbouw. Ad c In een bestemmingsplan wordt geregeld welk gebruik op een locatie is toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Een bestemmingsplan kan diverse systematieken hebben: globaal, gedetailleerd of een mix van beide. Voor het plangebied Vossenpels Noord is gekozen voor een mix: de bestaande woningen worden gedetailleerd bestemd omdat dit gebruik en bebouwing voor een locatie vastligt. De nieuwe woningen worden globaal bestemd, omdat de invulling van de locaties nog niet gedetailleerd vastligt. Als we hier voor een gedetailleerde bestemming zouden kiezen, dan is de flexibiliteit bij de stedenbouwkundige uitwerking gering. En deze flexibiliteit is noodzakelijk omdat er sprake is van een gefaseerde uitwerking, waardoor inzichten gedurende de tijd kunnen wijzigen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan een gewijzigde behoefte aan categorieën van woningen, waarbij het maximaal aantal woningen wel is vastgelegd. Daarnaast is de praktijk in het veld soms anders dan het papier, bijvoorbeeld een andere ligging van een leiding dan gedacht. Omdat we echter wel een goede aansluiting tussen bestaande en nieuwe bebouwing willen en tevens een gewenste

		Ad e Door het definiëren van een minimale kavelomvang kan de bebouwingsdichtheid worden beperkt. Ad f Leg door middel van een aanduiding op de verbeelding de omvang en ligging van groenvoorzieningen vast. Ad g Reclamanten vragen zich af of de bestaande woning past binnen de op de verbeelding vastgelegde maximale goot- en bouwhoogte.	gebiedseigen invulling van de Vossenpels Noord is sturing op beeldkwaliteit gewenst en dat is ook de reden dat we nu een beeldkwaliteitplan hebben opgesteld specifiek voor deze ontwikkeling. Het gebied is op dit moment welstandvrij. Dit beeldkwaliteitplan past binnen de systematiek van de uitwerkingsnota Beeldkwaliteit. Het beeldkwaliteitsplan dient als toetsingskader voor het ruimtelijke kwaliteitsteam (welstand) bij een vergunningaanvraag. Het beeldkwaliteitplan geeft de ontwikkelaar van de woningbouw voor de diverse fasen (voorlopig en definitief ontwerp en de uitvoeringsfase) de handvatten om te komen tot de door de gemeente gewenste invulling. De woningen zullen moeten voldoen aan de regels die voor de woning zijn gesteld in het bestemmingsplan op een bouwkwavel, zoals bouwhoogte, bebouwingspercentage, bijgebouwen. Waar die bouwkwavel ligt, hoe de ontsluiting en het parkeren plaatsvindt, de uitstraling van de woning; voor deze aspecten staan de handvatten in het beeldkwaliteitplan. Met andere woorden; het bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan samen zorgen voor de invulling van het plangebied, ieder met zijn eigen voorwaarden en mogelijkheden. Wij zijn dan ook van mening dat op deze wijze door een bestemmingsplan in combinatie met een beeldkwaliteitplan enerzijds de flexibiliteit wordt behouden en anderzijds de gewenste invulling van het plangebied kan worden bereikt. Ad d De bouwhoogte in de bestemming Woongebied wordt bijgesteld naar maximaal 11 meter. Er wordt een mogelijkheid opgenomen om door het toepassen van een afwijkingsbevoegdheid een bouwhoogte van maximaal 12,5 meter toe te staan, mits voldaan wordt aan de voorwaarden uit het beeldkwaliteitplan. Ad e Het bestemmingsplan is globaal van opzet. De verdere uitwerking van het plan gebeurt op basis van de uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan. Aan het verzoek om een minimale kavelomvang te definiëren door op die wijze de bebouwingsdichtheid te regelen zal niet worden meegewerkt, omdat daardoor de gewenste flexibiliteit
--	--	---	---

			verdwijnt. Bij de stedenbouwkundige uitwerking van het plangebied zal moeten worden voldaan aan het beeldkwaliteitplan en daarin zijn voldoende voorwaarden opgenomen om het karakter van het deelgebied te kunnen waarborgen. Ad. f Het klopt dat de ligging van de robuuste groenstructuur niet in het globale bestemmingsplan is opgenomen. Dat komt omdat de precieze ligging van de groenstructuur nog bepaald moet worden. In het beeldkwaliteitplan en eerder in het ambitiedocument is deze groenstructuur aangegeven. Door middel van het beeldkwaliteitplan is geborgd dat een robuuste groenstructuur wordt aangelegd. De precieze ligging wordt bij de verdere uitwerking bepaald. Ad g Naar aanleiding van de zienswijze is de woning opnieuw ingemeten. De goothoogte bedraagt 3,02 meter, de nokhoogte bedraagt 7,61 meter. De in het bestemmingsplan opgenomen bouwhoogte van 8 meter is correct, de goothoogte zal worden aangepast naar 3,5 meter.
--	--	--	---

Aanpassing verbeelding: In bestemming Woongebied zonder nadere aanduiding zone de bouwhoogte aanpassen van 12,5 m naar 11 meter.
Op de gronden buiten het woonperceel een bestemming Agrarisch leggen met een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van woningbouw.

28. VDW Ruimtelijk Advies, Boskant 127, 6603 LC, Wijchen, namens bewoners/eigenaren van Pelseland 2

Datum indiening	Trefwoorden	Samenvatting zienswijzen	Reactie
20 januari 2021	a vertaling bkp naar bp b bouwhoogte 12,5 m c robuuste groenzones d bebouwingsdichtheid en max aantal woningen e tav Pelseland 2:	Ad a Het beeldkwaliteitplan is niet specifiek vertaald naar het bestemmingsplan. Dat leidt tot onzekerheid over de invulling van het plangebied.	Ad a In een bestemmingsplan wordt geregeld welk gebruik op een locatie is toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Een bestemmingsplan kan diverse systematieken hebben: globaal, gedetailleerd of een mix van beide. Voor het plangebied Vossenpels Noord is gekozen voor een mix:

	- aanpassen goot- en bouwhoogte - hobbykas bestemmen - hoogte tuinmuur; verschuiven grens Tuin en Wonen - opnemen 2 bouwkavels - f ontsluiting en knip - g B&B ook in Wonen - h participatie	Ad b Een algemene bouwhoogte van 12,5 meter is te hoog en is niet in overeenstemming met het beeldkwaliteitplan. Ad c Leg door middel van een aanduiding op de verbeelding de omvang en ligging van groenvoorzieningen vast. Ad d Door het definiëren van een minimale kavelomvang of het maximale aantal woningen per deelgebied kan de bebouwingsdichtheid worden beperkt. Ad e - De schuur op het perceel wijkt af van de maten die voor bijgebouwen in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Verzoek is om de bestaande maten op te nemen. - Reclamanten wensen een grotere oppervlakte (ca 100 m2) voor de kas op het perceel met een soortgelijke regeling als voor Vossenpelssestraat 63. - Reclamanten verzoeken een aanpassing van de grens tussen 'Tuin' en 'Wonen' om geen problemen te krijgen met een tuinmuur van 2 meter hoog. - Naast de reeds in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen bouwkavel het verzoek om nog een extra 2e bouwkavel. Ad f U geeft aan dat de knip op het Pelseland indicatief is opgenomen in het bestemmingsplan en daarmee juridisch niet	de bestaande woningen worden gedetailleerd bestemd omdat dit gebruik en bebouwing voor een locatie vastligt. De nieuwe woningen worden globaal bestemd, omdat de invulling van de locaties nog niet gedetailleerd vastligt. Als we hier voor een gedetailleerde bestemming zouden kiezen, dan is de flexibiliteit bij de stedenbouwkundige uitwerking gering. En deze flexibiliteit is noodzakelijk omdat er sprake is van een gefaseerde uitwerking, waardoor inzichten gedurende de tijd kunnen wijzigen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan een gewijzigde behoefte aan categorieën van woningen, waarbij het maximaal aantal woningen wel is vastgelegd. Daarnaast is de praktijk in het veld soms anders dan het papier, bijvoorbeeld een andere ligging van een leiding dan gedacht. Omdat we echter wel een goede aansluiting tussen bestaande en nieuwe bebouwing willen en tevens een gewenste gebiedseigen invulling van de Vossenpels Noord is sturing op beeldkwaliteit gewenst en dat is ook de reden dat we nu een beeldkwaliteitplan hebben opgesteld specifiek voor deze ontwikkeling. Het gebied is op dit moment welstandvrij. Dit beeldkwaliteitplan past binnen de systematiek van de uitwerkingsnota Beeldkwaliteit. Het beeldkwaliteitsplan dient als toetsingskader voor het ruimtelijke kwaliteitssteam (welstand) bij een vergunningaanvraag. Het beeldkwaliteitplan geeft de ontwikkelaar van de woningbouw voor de diverse fasen (voorlopig en definitief ontwerp en de uitvoeringsfase) de handvatten om te komen tot de door de gemeente gewenste invulling. De woningen zullen moeten voldoen aan de regels die voor de woning zijn gesteld in het bestemmingsplan op een bouwkavel, zoals bouwhoogte, bebouwingspercentage, bijgebouwen. Waar die bouwkavel ligt, hoe de ontsluiting en het parkeren
--	--	--	---

		is verankerd. U verzoekt dit juridisch te verankeren en de knip ten westen van Pelseland 2 te realiseren. Ad g De regeling in artikel 18.2 heeft betrekking op een Bed en breakfast in bestemmingen die niet in het plan voorkomen. Graag de regeling aanpassen en van toepassing verklaren op de bestemming Wonen. Ad h Het verslag van de bewonersbijeenkomst d.d. 24 oktober 2016 geeft het beste de specifieke wensen weer van de bewoners van het buurtschap 't Zand. Deze komen niet of onvoldoende terug in het ontwerpbestemmingsplan.	plaatsvindt, de uitstraling van de woning; voor deze aspecten staan de handvatten in het beeldkwaliteitplan. Met andere woorden; het bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan samen zorgen voor de invulling van het plangebied, ieder met zijn eigen voorwaarden en mogelijkheden. Wij zijn dan ook van mening dat op deze wijze door een bestemmingsplan in combinatie met een beeldkwaliteitplan enerzijds de flexibiliteit wordt behouden en anderzijds de gewenste invulling van het plangebied kan worden bereikt. Ad b De bouwhoogte in de bestemming Woongebied wordt bijgesteld naar maximaal 11 meter. Er wordt een mogelijkheid opgenomen om door het toepassen van een afwijkingsbevoegdheid een bouwhoogte van maximaal 12,5 meter toe te staan, mits voldaan wordt aan de voorwaarden uit het beeldkwaliteitplan. Ad c. Het klopt dat de ligging van de robuuste groenstructuur niet in het globale bestemmingsplan is opgenomen. Dat komt omdat de precieze ligging van de groenstructuur nog bepaald moet worden. In het beeldkwaliteitplan en eerder in het ambitiedocument is deze groenstructuur aangegeven. Door middel van het beeldkwaliteitplan is geborgd dat een robuuste groenstructuur wordt aangelegd. De precieze ligging wordt bij de verdere uitwerking bepaald. Ad d Het maximaal aantal nieuw te bouwen woningen blijft 650. De afwijkingsbevoegdheid die in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen om meer dan 650 woningen mogelijk te maken, zal worden geschrapt. Aan het verzoek om het aantal woningen per buurtschap te maximeren of een minimale
--	--	---	---

		kaveloppervlakte per woning op te nemen door op die wijze de bebouwingsdichtheid te regelen zal niet worden meegewerkt, omdat daardoor de gewenste flexibiliteit verdwijnt. Bij de stedenbouwkundige uitwerking van het plangebied zal moeten worden voldaan aan het beeldkwaliteitplan en daarin zijn voldoende voorwaarden opgenomen om het karakter van het deelgebied te kunnen waarborgen. Ad e De schuur die wordt bedoeld, wijkt inderdaad af van de maten die gelden voor bijgebouwen. Ter plaatse van de schuur zal een aanduiding worden opgenomen met een maximale goot- en bouwhoogte van 4,5 meter respectievelijk 6 meter. Aan het verzoek om voor de kas een aparte regeling op te nemen zal niet worden tegemoet gekomen. Op het perceel is nog ruimte en vierkante meters om bijgebouwen op te richten. Daarbij is het voorgestelde volume te fors in verband met de gewenste afwisseling tussen openheid en verdichting. Op het perceel van reclamant worden al twee kavels toegestaan. De vergelijking met Vossenpelssestraat 63 gaat niet op, omdat daar sprake is van een regeling 'op maat' in het kader van een overeenkomst. Aan het verzoek om de tuinmuur met het gedeelte van 2 meter hoogte geheel binnen de bestemming Wonen te laten vallen zullen we niet tegemoetkomen. De tuinmuur met een hoogte van 2 meter achter de voorgevelrooilijn valt binnen de regeling voor vergunningvrije bouwwerken. Voor het toevoegen van kavels het volgende voorstel: Reclamanten hebben planologische medewerking gevraagd om 2 woningen te realiseren. Voor de beoordeling van het verzoek is behoud van de openheid tussen de bebouwing een belangrijk punt.
--	--	---

		Voorgesteld wordt de ruimtelijke structuur als vertrekpunt te nemen waarbij wordt beschouwd hoe de onbebouwde ruimten in verhouding tot elkaar staan, een situatie waarbij het doorzicht naar het Zandsepad blijft bestaan, wordt als passend gezien. De woningen worden zodanig gesitueerd dat de openheid beleefbaar blijft. Met deze aanpassingen past dit verzoek binnen de kaders van de ontwikkeling van het gebied zoals deze in het beeldkwaliteitplan zijn aangegeven en is het verzoek positief beoordeeld. Ad f Er komen geen doorgaande verbindingen voor gemotoriseerd verkeer door de Vossenpels Noord. De locaties waar een knip voor gemotoriseerd verkeer wordt aangebracht worden niet in het bestemmingsplan geregeld. De exacte locatie is afhankelijk van de uitwerking van het stedenbouwkundig plan en wordt op een later moment per verkeersbesluit definitief vastgesteld. Ad g De in artikel 18.2 genoemde bestemmingen komen inderdaad niet in het plan voor en het artikel zal dan ook geschrapt worden. In de woonbestemmingen is reeds een Bed en Breakfast mogelijk op grond van de regeling van een aan huis gebonden bedrijf. Hiervoor is de algemene regeling in artikel 18.1 van toepassing in samenhang met het begrip ‘aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten’ in artikel 1 onder 1.8. Ad h Bij de ontwikkeling van woonwijken waar al bestaande woningbouw aanwezig is, vindt altijd een belangenafweging plaats. In het geval van Vossenpels lag er een opgave een 800-tal nieuwe woningen te ontwikkelen. Dit aantal is reeds verlaagd tot 650 nieuwe woningen. Bij het ontwerpen van het
--	--	--

			woningbouwgebied is getracht de bestaande woningen zo goed mogelijk in te passen en zoveel mogelijk rekening te houden met de wensen van de bewoners. Het bewuste verslag van de bewonersbijeenkomst is als bijlage 2 bij deze zienswijzennota opgenomen.
--	--	--	---

Aanpassing verbeelding: Pelseland: aanpassen goot- en bouwhoogte van de schuur naar 4,5 meter respectievelijk 6 meter.
 Opnemen van een tweetal nieuwe bestemmingen Wonen en Tuin met bouwvlakken en maximale goot- en bouwhoogte ten behoeve van 2 nieuwe woningen en op een ander perceel de bestemming Groen.
 In bestemming Woongebied zonder nadere aanduiding zone de bouwhoogte aanpassen van 12,5 m naar 11 meter.

Aanpassing regels: de afwijkingsbevoegdheid in artikel 11.4 lid a om af te kunnen wijken van het maximaal aantal woningen van 650 vervalt.
 Artikel 18.2 Bed en breakfast vervalt.

29. Bewoner/eigenaar, Frankrijkstraat 201, 6663 MB, Lent

Datum indiening	Trefwoorden	Samenvatting zienswijzen	Reactie
20 januari 2021	a MER b stikstofdepositie c flora en fauna	1. Reclamant is liefhebber van wandelen en fietsen in de woonomgeving en wijst erop dat het plan voorziet in de bouw van woningen in ongerept buitengebied. Het betreft één van de weinig overgebleven groene bufferzones en stedelijk uitloopgebied die nog zijn overgebleven in Nijmegen Noord.	Ad 1 Hoewel reclamant op afstand (630 m. hemelsbreed) van het plangebied woont, begrijpen wij dat hij een sterk subjectief gevoel van betrokkenheid bij dit besluit heeft, gelet op de aanwezige waarden in het plangebied. Zoals volgt uit de plantoelichting, zijn de huidige aanwezige waarden (ook de landschappelijke en ecologische waarden) nadrukkelijk in de belangenafweging betrokken. Uit de belangenafweging volgt dat wij gemotiveerd een zwaarder gewicht toekennen aan de ontwikkeling van het plangebied als woningbouwontwikkeling, dan aan het behoud van het bestaande (deels agrarische) gebruik in het plangebied. Ad 2 Het plangebied maakt onderdeel uit van de realisatie van de Waalsprong waarvoor in het verleden reeds een project-MER is doorlopen. Dit betreft het MER Waalsprong 2003, dat nadien vanwege ontwikkelingen en gewijzigde inzichten in de verkeersstructuur aangevuld is met onder meer het MER Waalsprong 2006 (hierna tezamen: MER Waalsprong). In het MER

		2. Reclamant wijst erop dat volgens hem de vormvrije MER-beoordeling onvoldoende is. Hij vindt het niet acceptabel dat is teruggevallen op het verouderde Project MER Waalsprong. Hij meent dat een nieuw MER voor de totale Waalsprong moet worden opgesteld (als één stedelijk ontwikkelingsproject). De volgende redenen worden genoemd: - Het MER is over zijn houdbaarheidsdatum heen. - In de Omgevingswet is bepaald dat onderzoeksgegevens maximaal 2 jaar houdbaar zijn. - Niet wordt ingegaan op milieuthema's als biodiversiteit, klimaatverandering en circulaire economie. - De Commissie Remkes beveelt aan om de emissies in 2030 te halveren. Om die doelstelling te	Waalsprong zijn de milieueffecten onderzocht en alternatieven vergeleken om in de Waalsprong (onder meer) 10.000 tot 12.000 woningen te realiseren. Het plangebied Vossenpels betreft een deelgebied dat in het MER Waalsprong is onderzocht voor de ontwikkeling van woningbouw. Meer concreet voor de inpassing van 760 niet-gasloze woningen. De afwijkbevoegdheid om ter plaatse 10% extra woningen onder voorwaarden te realiseren waar reclamant op wijst, is in het vast te stellen bestemmingsplan niet teruggekomen. Deze mogelijkheid is ambtshalve geschrapt. Het nu voorliggende bestemmingsplan maakt dan ook maximaal 650 met name grondgebonden en gasloze woningen mogelijk. Ook gelet op de overige woningbouwontwikkelingen die in de Waalsprong zijn voorzien en (deels) planologisch reeds mogelijk zijn gemaakt en nu het plangebied in het MER reeds is onderzocht als woningbouwlocatie, wordt hiermee binnen de bandbreedte van de onderzochte ontwikkeling en milieueffecten uit het MER Waalsprong gebleven. Weliswaar is er sprake van verdichting van woningbouw, maar dat betreft niet een substantiële wijziging ten opzichte van het stedelijke ontwikkelingsproject dat onderzocht is in het MER Waalsprong. Het MER Waalsprong heeft reeds ten grondslag gelegen aan (opeenvolgende) structuurvisies en bestemmingsplannen. De woningbouwopgave voor de Waalsprong is voor een belangrijk deel al gerealiseerd. Aangezien sprake is van één integraal stedelijk ontwikkelingsproject, is destijds invulling gegeven aan de m.e.r.-plicht bij het eerste ruimtelijke ordeningsbesluit dat in (de eerste fase van) het stedelijk ontwikkelingsproject voorzag. Met het uitvoeren van de project-MER voor het 'eerste' ruimtelijke-ordeningsbesluit is de m.e.r.-plicht voor het gehele stedelijk ontwikkelingsproject formeel uitgewerkt. Dit volgt uit rechtspraak. Zie ABRS 28 mei 2008, ECLI:NL:RVS:2008:BD2641 en bijvoorbeeld ABRS 29 mei 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1763, r.o. 70.5. Voor de latere ruimtelijke ordeningsbesluiten (bestemmingsplannen) die voorzien in het reeds be-mer-de stedelijke ontwikkelingsproject, hoeft dan niet opnieuw een project-mer te worden doorlopen. De bestemmingsplannen kunnen gebaseerd worden op het reeds verrichte
--	--	--	--

		halen moet in alle sectoren fors geïnvesteerd worden en is volumebeleid nodig. Daarbij moeten milieueffecten als fijnstofuitstoot, broeikasgassen, waterkwaliteit biodiversiteit en landschap worden meegenomen. - Dat een nieuw MER moet worden gemaakt voor de gehele Waalsprong volgt ook uit artikel 2.6 Besluit mer. - In een nieuw MER zou een nieuwe afweging van alternatieven kunnen plaatsvinden, waaronder het benutten van vrijstaande kantoorruimte in Nijmegen. - In de uitgevoerde vormvrije mer-beoordeling is bovendien geen rekening gehouden met de mogelijkheid om 10% extra	oudere MER. Zie hierover ook het toetsingsadvies van de Commissie mer waar in de plantoelichting, paragraaf 4.1 op wordt gewezen. Zie ook ABRS 26 augustus 2020, ECLI:NL:RVS:2020:2023, r.o. 8.1 en 8.2. Dat het MER Waalsprong in het verleden tot stand is gekomen, maakt niet dat dit MER niet meer in redelijkheid aan het bestemmingsplan Vossenpels Noord ten grondslag kan worden gelegd. Het tijdsverloop is inherent aan de omvang (onder meer 10.000 tot 12.000 woningen) van de realisatie van de Waalsprong. De wet (ook artikel 2 lid 6 Besluit mer waar Indiërs op wijzen) verzet zich nadrukkelijk niet tegen het gebruiken van een ouder MER dat ziet op het gehele stedelijk ontwikkelingsproject. Ook de (nog in werking te treden) Omgevingswet waar in de zienswijze op wordt gewezen, maakt dit niet anders. Zoals volgt uit paragraaf 4.1 van de plantoelichting, zijn er ook geen aanmerkelijke wijzigingen van omstandigheden waardoor de situatie zo is gewijzigd, dat het plan niet meer in redelijkheid gebaseerd kan worden op het MER Waalsprong. Die beoordeling is als (onverplicht) vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. Er is een integrale beoordeling verricht aan de hand van de kenmerken van het project, de plaats en potentiële effecten. Actueel onderzoek is verricht naar de diverse relevante milieuaspecten voor Vossenpels Noord, die in die integrale beoordeling zijn betrokken, waaronder geluid, gebiedsbescherming (stikstof), soortenbescherming en luchtkwaliteit. Ook is ingegaan op aspecten als duurzaamheid, klimaatadaptatie, water en landschap, waar in de zienswijze ook op wordt gewezen. Bovendien is de locatie om ter plaatse woningbouw toe te staan ook nog steeds in overeenstemming met het vigerende provinciale- en gemeentelijke beleid. Het advies van de Commissie Remkes 'Niet alles kan overal', betreft geen aanmerkelijke wijziging. Dit 'advies' gaat over de stikstofproblematiek in Natura 2000-gebieden. Voor het bestemmingsplan zijn actuele stikstofberekeningen opgesteld. Daaruit volgt een afname in depositie. Uit de mer-beoordeling volgt dat er geen (belangrijke) nadelige milieueffecten zijn te verwachten. Er wordt daarmee ook binnen de milieueffecten van het onderzoek uit het MER Waalsprong gebleven. Het MER Waalsprong kan dan ook nog steeds in redelijkheid ten grondslag worden gelegd aan het bestemmingsplan voor de deelontwikkeling Vossenpels
--	--	---	--

		woningen te bouwen. Daarnaast is ten onrechte geen separaat mer-beoordelingsbesluit genomen. 3. Ten onrechte ontbreekt een passende beoordeling en een plan-MER. Daarbij wordt gewezen op de AERIUS-stikstofberekening. Daarin is toegerekend naar een uitkomst van 0,00 op het Natura 2000-gebied Rijntakken. De relevante emissie voor het plan is onderschat (er is geen rekening gehouden met 10% extra woningen) en de emissie in de referentiesituatie is overschat. Het schone materieel waarvan wordt uitgegaan in de aanlegfase had moeten worden geborgd. 4. Het onderzoek van Waardenburg naar beschermde soorten van december 2019 is onvolledig. Gewezen wordt op winterkoning, zilvermeeuw,	Noord. Het opstellen van een nieuwe formele m.e.r.-beoordeling of MER is niet aan de orde. Een nieuw alternatievenonderzoek in mer-verband hoeft om die reden ook niet uit te worden gevoerd. Het transformeren van eventuele vanwege de Corona-crisis leegstaande kantoren in woningen wordt door ons ook niet als een reëel alternatief beschouwd, ook gelet op de doelstelling uit MER Waalsprong. Tot slot merken wij op dat aangezien de project-mer-plicht is uitgewerkt, er formeel ook geen sprake is van een mer-beoordelingsplicht voor het stedelijk ontwikkelingsproject. Een expliciet (afzonderlijk) mer-beoordelingsbesluit is om die reden ook niet nodig. Zoals hiervoor opgemerkt en volgt uit de plantoelichting, is het onderzoek of het MER Waalsprong in redelijkheid ten grondslag kan worden gelegd aan het plan Vossenpels Noord, uitgevoerd in de vorm van een (onverplichte) mer-beoordeling. Wij vinden het wenselijk om niet alleen inhoudelijk, maar ook procedureel bij dit instrument aan te sluiten. Om die reden is, ook naar aanleiding van de zienswijzen, alsnog voorzien in een afzonderlijk mer-beoordelingsbesluit. In de daarbij behorende opgestelde mer-beoordelingsnotitie is tevens beoordeeld en verduidelijkt dat het bestemmingsplan ook geen relevante wijzigingen met belangrijke nadelige milieugevolgen bevat, ten opzichte van het onderzoek naar de woningbouwontwikkelingen in het plangebied uit het MER Waalsprong. Zie ook ABRS 23 december 2020, ECLI:NL:RVS:2020:3105. De mer-beoordelingsnotitie is als bijlage bij de toelichting opgenomen. Op 14 september jl heeft het college van Burgemeester en Wethouders het mer-beoordelingsbesluit genomen. Ad 3 De gevolgen van het bestemmingsplan Vossenpels Noord vanwege stikstof zijn inzichtelijk gemaakt door het deskundigenbureau Pouderoyen Tonnaer. De resultaten zijn neergelegd in het “Stikstofrapport Vossenpels Noord” van 4 december 2020. Als bijlage bij dit rapport zijn AERIUS-berekeningen gevoegd. Daarin is de emissie en depositie van het gebruik van de bestaande en planologisch legale tuinbouwkas in het plangebied vergeleken met de ontwikkelingen waarin het bestemmingsplan voorziet.
--	--	--	---

		braamsluiper, gaai. Het veldonderzoek (ook naar vleermuizen) is ook verouderd. Ten onrechte is geen vervolgonderzoek uitgevoerd. Met een soortenmanagementplan kan niet worden volstaan. Er wordt niet beschikt over een ontheffing Wet natuurbescherming. Het bestemmingsplan is niet uitvoerbaar. 5. Het aantasten van een landelijk recreatief gebied als wandel en fietsgebied is in strijd met o.a. artikel 8 EVRM. De inpassing met groen is onvoldoende. In de belangenafweging hebben ten onrechte financiële argumenten (grondverkoop) de overhand gekregen.	De emissies waar in het rapport rekening mee wordt gehouden gelet op het voorgenomen bestemmingsplan en de referentiesituatie, zijn navolgbaar, gemotiveerd, reëel en aannemelijk. Wij zien in zoverre geen reden om niet uit te mogen gaan van dit deskundigenrapport. Een nadere borging voor wat betreft de emissie in de aanlegfase is om deze redenen ook niet nodig. Dit betreft ook een uitvoeringsaspect. De emissie van het wegverkeer is in het rapport gestoeld op de bouw van maximaal 650 woningen. Zoals hiervoor al is aangegeven, is de afwijkingsbevoegdheid uit ontwerpbestemmingsplan om onder voorwaarden 10% extra woningen te kunnen realiseren geschrapt. Uit het rapport met de stikstofberekeningen volgt dat geen sprake is van een toename, maar van een afname van stikstof in de Natura 2000-gebieden. Er is dan ook geen sprake van een plan dat significante gevolgen kan hebben op de Natura 2000-gebieden. Het opstellen van een passende beoordeling is niet aan de orde. Reeds om die reden geldt er ook geen verplichting om een plan-MER op te moeten stellen vanwege artikel 7.2a Wm. Ad 4 Conform vaste rechtspraak komt het soortenbeschermingsrecht uitsluitend aan de orde via een uitvoerbaarheidstoets. De vraag of een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming (Wnb) moet worden verleend of vereist is, komt in beginsel pas aan de orde in een procedure op grond van de Wnb. In het kader van de bestemmingsplanprocedure moet de gemeenteraad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat het soortenbeschermingsregime in de Wnb niet aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg staat. Zie bijvoorbeeld ABRS 6 december 2017, ECLI:NL:RVS:2017:3343 (r.o. 14.2 – 14.3) en ABRS 17 juli 2019, ECLI:NL:RVS:2019:2444 (r.o. 18.1). Het is voor de vaststelling van een bestemmingsplan niet noodzakelijk dat reeds een ontheffing op grond van de Wnb is verleend. Op 3 december 2019 is door Bureau Waardenburg de natuurrapportage 'Beschermden soorten en gebieden Wnb Vossenpels Noord, Nijmegen' opgesteld. In dit natuurrapport is de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan ten aanzien van het soortenbeschermingsregime in de
--	--	---	--

			Wnb beoordeeld. Bij deze beoordeling is ingegaan op de (beschermde) soorten die bij het veldonderzoek zijn aangetroffen en/of gesignaleerd of waarvan het plangebied als geschikt broed- en/of leefgebied kan dienen. De grond dat bij het onderzoek (onterecht) voorbij is gegaan aan diverse vogelsoorten treft geen doel. Dat niet iedere (vogel)soort bij naam is genoemd, betekent niet dat in het onderzoek onvoldoende rekening is gehouden met die soorten. In dat kader merken wij op dat uit het natuurrapport volgt dat ten aanzien van vogels in zijn algemeenheid rekening moet worden gehouden met het broedseizoen en dat aantasting en verstoring van bezette nesten moet worden voorkomen. Het kappen van bomen en struweel (voor zover dat nodig is) en andere werkzaamheden vinden daarom plaats buiten het broedseizoen. Voorts zullen, ten aanzien van de voorkomende relevante soorten mitigerende en compenserende maatregelen worden getroffen om negatieve effecten te voorkomen. Voor wat betreft vleermuizen wordt geconcludeerd dat aantasting van verblijfplaatsen in gebouwen niet aan de orde is. Het plangebied heeft ook géén essentiële functie voor vleermuizen. Uit het verrichte vleermuisonderzoek volgt dat in de bomen geen verblijfplaatsen aanwezig zijn en bomen worden ook zoveel mogelijk ontzien. Dit volgt ook uit de bijlagen bij het Waardenburgrapport. Mochten er bij uitvoering desondanks nog te kappen bomen met holten worden vastgesteld, dan zullen deze voorafgaande aan de ingreep gecontroleerd worden op functionele verblijfplaatsen. De conclusie van het natuurrapport is dat het soortenbeschermingsregime in de Wnb niet aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg staat. Voor de conclusie dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is ten aanzien van soortenbescherming, is onder meer van belang dat op grond van het Soortenmanagementplan op 8 mei 2019 een gebiedsontheffing is verkregen. Deze ontheffing ziet op de steenuil, ransuil, kerkuil, buizerd, roek, grote modderkruiper, rugstreeppad en poelkikker. Uit de rechtspraak volgt dat een (onherroepelijke) ontheffing die is verleend vóór de vaststelling van het bestemmingsplan, duidelijk maakt dat ten aanzien van die soorten de Wnb
--	--	--	---

			de uitvoerbaarheid van het plan in ieder geval niet in de weg staat. Zie bijvoorbeeld ABRS 2 augustus 2017, ECLI:NL:RVS:2017:2065 (r.o. 6.2). Voor zover wordt betoogd dat het Soortenmanagementplan geen juridische basis kent en deze niet ten grondslag kan worden gelegd aan het natuurrapport en/of plantoelichting, achten wij dit onjuist. Het Soortenmanagementplan betreft een pakket aan mitigerende en compenserende maatregelen. Op grond van vaste rechtspraak mogen dergelijke maatregelen worden betrokken bij de beoordeling van de vraag of een ontheffing is vereist en/of kan worden verleend. Daarnaast ligt het Soortenmanagementplan ten grondslag aan de door gedeputeerde staten verleende gebiedsontheffing. Een dergelijke ontheffing betreft een juridisch instrument op grond van de Wnb. In dat licht merken wij nog op dat de vraag of een verleende ontheffing in stand kan blijven, niet aan de orde komt in de bestemmingsplanprocedure. Zie bijvoorbeeld ABRS 22 januari 2020, ECLI:NL:RVS:2020:176. Het Soortenmanagementplan bevat ook maatregelen die effect hebben op andere (beschermd) soorten dan waarvoor de gebiedsontheffing is verleend. Zo volgt uit het natuurrapport bijvoorbeeld dat met maatregelen uit het Soortenmanagementplan (zoals natuurinclusief bouwen) een netto afname van het aantal broedparen van huismussen kan worden voorkomen. Het voorhanden hebben van een plan zoals het Soortenmanagementplan waarin duidelijk de maatregelen en voorwaarden zijn beschreven om werkzaamheden te kunnen uitvoeren zonder dat daardoor effecten op beschermde soorten plaatsvinden, draagt, naast het uitgevoerde onderzoek, positief bij aan het oordeel dat de Wnb niet op voorhand aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg staat. Zie bijvoorbeeld ook ABRS 24 december 2019, ECLI:NL:RVS:2019:4435. Voorts zullen, in overeenstemming met de aanbeveling uit het natuurrapport, ten aanzien van de (beschermd) soorten de nodige maatregelen worden getroffen welke zijn gebaseerd uit kennisdocumenten van BIJ12 of van deskundige soortbeschermingsorganisaties. Deze
--	--	--	--

			maatregelen zullen, indien nodig, tijdig worden gerealiseerd en onderdeel uitmaken van de uitvoering. Gezien het bovenstaande, inclusief de inhoud van de reeds verleende ontheffing, achten wij vervolgonderzoek niet nodig om in redelijkheid te kunnen stellen dat de Wnb niet aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg staat. Zie in dit kader bijvoorbeeld ABRS 19 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1953 (r.o. 10.2). <i>Houdbaarheid onderzoeken</i> Artikel 3.1.1a Bro bepaalt dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan “in ieder geval” gebruik kan worden gemaakt van gegevens en onderzoeken die niet ouder zijn dan twee jaar. De natuurrapportage van Bureau Waarden is van 3 december 2019. Dat in dit rapport ook verwezen wordt naar oudere informatie, maakt niet dat dit rapport niet ten grondslag kan worden gelegd aan het bestemmingsplan. Uit vaste rechtspraak volgt dat artikel 3.1.1a Bro er niet aan in de weg staat dat onderzoekgegevens ouder dan twee jaar aan het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan ten grondslag worden gelegd. Zo volgt uit de rechtspraak dat een onderzoek van 5 jaar oud op zichzelf houdbaar is. Zie bijvoorbeeld ABRS 8 november 2017, ECLI:NL:RVS:2017:3001 (r.o. 6.2) en ABRS 6 december 2017, ECLI:NL:RVS:2017:3345 (r.o. 50.4). Op 25 november 2019 (ECLI:NL:RBDHA:2019:14616) oordeelde de rechtbank Den Haag zelfs dat een onderzoek van 5 tot 7 jaar geen afbreuk hoeft te doen aan de waarde of bruikbaarheid van dat onderzoek. Wij wijzen erop dat geen nieuw onderzoek beschikbaar is gekomen waaruit gewijzigde inzichten blijken en dat er in het plangebied ook geen ingrijpende wijzigingen hebben plaatsgevonden sinds de verrichte natuuronderzoeken inclusief het Bureau Waardenburg rapport uit 2019. Evenmin zijn er aanwijzingen dat de gegevens dermate verouderd zouden zijn, dat deze niet meer in redelijkheid ten grondslag kunnen worden gelegd aan het bestemmingsplan. In de zienswijze wordt dit ook niet nader geconcretiseerd. Het enkel stellen dat het onderzoek is verouderd, is onvoldoende.
--	--	--	--

			Ad 5 Artikel 8 EVRM ziet op de bescherming tegen inbreuk op het recht in de persoonlijke levenssfeer. Het (her)bestemmen van (deels gemeentelijke) gronden op ruime afstand van de woning van reclamant valt reeds om die reden niet onder de reikwijdte van artikel 8 EVRM. Ten aanzien van de belangenafweging wijzen wij op het volgende. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de gemeenteraad bestemmingen aanwijzen en regels geven die de vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig worden geacht. Hierbij heeft de gemeenteraad beleidsruimte. De betrokken belangen moeten worden afgewogen. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de nieuwbouw van maximaal 650 woningen. Het (ontwerp)plan draagt bij aan sociale, maatschappelijk en economische doelen. De Vossenpels Noord is gesitueerd tussen verschillende andere ontwikkelingen in het gebied De Waalsprong. Het plan met de diverse unieke plandelen draagt positief bij aan de verdere ontwikkeling van de Waalsprong met gevarieerde en toekomstbestendige wijken. Het plan draagt bij aan een diversiteit van woonmilieus in de Waalsprong en zorgt voor een uniek woonmilieu en transformatie van een gebied met een agrarisch verleden, kassen en tuindersvelden naar de ontwikkeling van woongebied. Voorts draagt de woningbouw bij aan het accommoderen van de (toekomstige) bevolkingsgroei in Nijmegen binnen de bestaande grenzen van de stad. Op die manier blijft het aantrekkelijke landschap rondom de stad behouden. In het voorziene bestemmingsplan en de daaraan ten grondslag liggende belangenafweging, is rekening gehouden met alle relevante belangen. Dit geldt ook voor de inpassing van groen. Wij hebben bewust gekozen om groen een belangrijke plek in de planontwikkeling te geven. Zo voorziet het plan (onder meer) in een groen raamwerk. Ook in de paragrafen 4.10.2 en 4.10.3 van de plantoelichting zijn wij uitgebreid ingegaan op inpassing van groen in het plangebied.
--	--	--	---

			Gelet op de verrichte belangenafweging menen wij dat wij in redelijkheid gemotiveerd een zwaarder gewicht mogen toekennen aan de ontwikkeling van het plangebied als woningbouwontwikkeling, dan aan het behoud en ongewijzigde instandhouding van het bestaande (deels agrarische) gebruik in het plangebied.
--	--	--	--

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

30. Bewoner/eigenaar, Vossenpelssestraat 59, 6663 KH, Lent

Datum indiening	Trefwoorden	Samenvatting zienswijzen	Reactie
19 januari 2021	goothoogte aanpassen naar 3,5 m	Het ontwerpbestemmingsplan geeft een goothoogte van 3 meter, maar de bestaande goothoogte is 3,5 meter.	Naar aanleiding van de zienswijze is de woning nogmaals ingemeten; de goothoogte is vastgesteld op 3,30 meter. Conform zienswijze wordt de maximale goothoogte in het bestemmingsplan aangepast naar 3,5 meter.

Aanpassing verbeelding: Vossenpelssestraat 59: goothoogte aanpassen naar 3,5 meter.

31. Bewoner/eigenaar, Het Buske 77, 6663 KP, Lent

Datum indiening	Trefwoorden	Samenvatting zienswijzen	Reactie

19 januari 2021	a verlies uitzicht en vrije positie/planschade b ontsluiting	Ad a Door ontwikkeling van de Vossenpels verliest reclamant zijn vrije uitzicht en heeft daardoor waardevermindering van zijn woning. Ad b In uw zienswijze geeft u uw zorgen aan over de gekozen ontsluitingen, lichthinder en het toenemende verkeer in Lent.	Ad a Ten aanzien van het uitzicht en vrije positie kan worden opgemerkt dat ook in het huidige geldende bestemmingsplan (agrarische) bebouwing kon worden opgericht. Daarnaast volgt uit de jurisprudentie dat er geen recht op vrij uitzicht bestaat. Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan 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. Planschadeverzoeken zullen separaat worden afgehandeld. Ad b Ontsluiting Vossenpels Noord Het gemotoriseerde verkeer van de nieuwe woningen vanuit Vossenpels Noord wordt op de volgende locaties ontsloten op het omliggend wegennet: <table><tr><th>Ontsluiting</th><th colspan="2">Aantal woningen</th></tr><tr><td>Vrouwe Udasingel (via de Jo Eversstraat)</td><td>210</td><td></td></tr><tr><td>Het Buske (ter hoogte van de Pink Floydstraat)</td><td>320</td><td></td></tr><tr><td>Vossenpels</td><td>120</td><td></td></tr><tr><td>Zandsepad, Bergstraat en direct aan Vossenpels</td><td></td><td>20</td></tr><tr><td>Nieuwe aansluiting tussen Bekkersland en Bergstraat</td><td></td><td>100</td></tr></table> De genoemde aantallen per aansluiting komen voort uit het meest recente inzicht over de beoogde verkaveling en locaties van de knippen op de wegen binnen Vossenpels Noord. Beide zaken zijn niet definitief, waardoor de woningaantallen per aansluiting beperkt kunnen verschuiven. Op het Buske wordt het gemotoriseerde verkeer niet ontsloten via de Pelseland maar via een nieuwe weg in het verlengde van de Pink Floydstraat. Deze keuze komt voort uit het feit dat de weg op kunstwerk constructief gezien geen zwaar verkeer kan verwerken. Deze weg blijft wel open voor langzaam verkeer. Door de nieuwe weg in het verlengde van de Pink Floydstraat te leggen levert deze weg geen directe hinder, door bijvoorbeeld inschijnende koplampen, op voor aanwonenden van Het Buske. De ontsluiting op de Vrouwe Udasingel/Jo Eversstraat verloopt via de noordzijde van de tennisvereniging. Zoals in het ambitiedocument al aangegeven zijn geen doorgaande verbindingen voor auto's voorzien door het gebied richting de Vossenpelssestraat.	Ontsluiting	Aantal woningen		Vrouwe Udasingel (via de Jo Eversstraat)	210		Het Buske (ter hoogte van de Pink Floydstraat)	320		Vossenpels	120		Zandsepad, Bergstraat en direct aan Vossenpels		20	Nieuwe aansluiting tussen Bekkersland en Bergstraat		100
Ontsluiting	Aantal woningen																				
Vrouwe Udasingel (via de Jo Eversstraat)	210																				
Het Buske (ter hoogte van de Pink Floydstraat)	320																				
Vossenpels	120																				
Zandsepad, Bergstraat en direct aan Vossenpels		20																			
Nieuwe aansluiting tussen Bekkersland en Bergstraat		100																			

			De exacte vormgeving van de aansluitingen op de omliggende wegen ligt nog niet vast. Uitgangspunt is een verkeersveilige verkeersafwikkeling. Het Buske wordt een erftoegangsweg (30 km/u) en zal als zodanig worden ingericht. Dit zal in overleg met de bewoners gebeuren. Verkeersgeneratie Ten aanzien van de verkeersgeneratie is de vastgestelde nota “Beleidsregels Parkeren Nijmegen, Parkeernormen Auto en Fiets” van toepassing. Daarin is vastgelegd dat de kencijfers verkeersgeneratie moeten worden gebruikt zoals opgenomen in CROW-publicatie 381. Bij de planontwikkeling van Vossenpels Noord is nog niet de precieze invulling van het plan bekend. Voor woongebieden maken de kencijfers verkeersgeneratie het mogelijk om op globaal niveau te rekenen aan de effecten van plannen. Op basis van vuistregels kan globaal de verkeersgeneratie per etmaal worden berekend voor de Vossenpels Noord. Hierbij moet men wel rekening houden met het type woonmilieu (groenstedelijk) omdat dit bepalend is voor met name het autobezit en de concurrentieverhoudingen tussen vervoerswijzen. Voor de Vossenpels Noord is het aantal motorvoertuigbewegingen per woning per werkdag 6,4. Op basis van dit kengetal wordt de volgende verkeersgeneratie verwacht. <table><tr><th>Ontsluiting</th><th>Verkeersgeneratie Mvt/werkdag</th></tr><tr><td>Vrouwe Udasingel (via de Jo Eversstraat)</td><td>2.050</td></tr><tr><td>Het Buske (ter hoogte van de Pink Floydstraat)</td><td>1.350</td></tr><tr><td>Vossenpels</td><td>750</td></tr></table> Voor de ontsluiting van het gebied is de wijze waarop de auto-ontsluiting van het gebied wordt ontworpen een belangrijk aandachtspunt. Hierbij is rekening gehouden met de mogelijkheden en beperkingen van het omliggende wegennet. Al geruime tijd lopen er onderzoeken naar de wijze waarop de verbinding tussen Bemmelen en Lent vormgegeven moet worden. Doel hiervan is om de omvang en overlast van het verkeer voor de huidige en toekomstige bewoners van de Waalsprong te beperken. Met het voorliggende plan is het ook de intentie en ambitie om de Vossenpelsssestraat met een minimum verder te belasten. Het uitgangspunt is daarom het gebruik van het gemotoriseerd verkeer te beperken door goede alternatieven aan te bieden (met name fietsverbindingen) en het gemotoriseerd verkeer zo veel mogelijk westwaarts af te wikkelen via de Turennesingel / Vrouwe Udasingel. De Turennesingel	Ontsluiting	Verkeersgeneratie Mvt/werkdag	Vrouwe Udasingel (via de Jo Eversstraat)	2.050	Het Buske (ter hoogte van de Pink Floydstraat)	1.350	Vossenpels	750
Ontsluiting	Verkeersgeneratie Mvt/werkdag										
Vrouwe Udasingel (via de Jo Eversstraat)	2.050										
Het Buske (ter hoogte van de Pink Floydstraat)	1.350										
Vossenpels	750										

			en Vrouwe Udasingel vormen de belangrijkste gebiedsontsluitingswegen van Lent en zijn ook ontworpen voor het afwikkelen van grotere hoeveelheden verkeer (verwachting circa 8.000 mvt/werkdag in 2034). Zo zijn de rijrichtingen gescheiden, is deze weg voorzien van vrijliggende fietspaden, zijn de zijwegen gebundeld tot grotere kruispunten en zijn aanliggende woningen gedeeltelijk ontsloten via een parallelstructuur. Het Buske is momenteel ingericht als gebiedsontsluitingsweg en op het drukste punt rijden momenteel circa 2.400 mvt/werkdag. De weg is ingericht met voorrangskruispunten, vrijliggende fietspaden en een maximumsnelheid van 50km/u. Het Buske heeft wat betreft wegcapaciteit voldoende ruimte om het extra verkeer goed af te kunnen wikkelen. Klachten over te hard rijden zijn bij ons bekend en wij verkennen momenteel de mogelijkheid de weg af te waarderen tot erftoegangsweg (30 km/u). Inclusief de ontwikkeling Vossenpels Noord is de verkeersprognose voor Het Buske circa 3.800 mvt/werkdag in 2034 nabij de rotonde Vrouwe Udasingel. Met maximaal 3.800 mvt/etmaal is een veilige weginrichting zowel mogelijk met een inrichting als gebiedsontsluitingsweg als erftoegangsweg. De Vossenpelssestraat is in de huidige situatie een druk bereden weg. De weg is momenteel gedeeltelijk ingericht als erftoegangsweg (30 km/u) en gedeeltelijk als gebiedsontsluitingsweg (50 km/u). De intentie en ambitie van Nijmegen is om deze straat niet verder te belasten, maar te ontlasten door de ontwikkeling van de Dorpensingel. Met de ontwikkeling en gedeeltelijke ontsluiting van de Vossenpels Noord op de Vossenpels rijden er in 2034 circa 6.000 mvt/werkdag. Conform richtlijnen van het CROW over wegencategorisering is dit voor een erftoegangsweg het maximum wat op veilige manier afgewikkeld kan worden. Daarnaast is het goed te noemen dat de snelfietsroute Nijmegen-Bemmel in voorbereiding is welke via de Vrouwe Udasingel in oostelijke richting door de Vossenpels Noord loopt. Hierdoor ontstaat een nieuwe hoogwaardige fietsverbinding tussen Nijmegen en Bemmel en zal het doorgaand fietsverkeer via deze route gaan fietsen in plaats van via de Pelseland en Het Buske. Het doorgaand fietsverkeer langs Het Buske en het noordelijk deel Vossenpels Noord zal afnemen. Met de voorliggende ontsluitingsstructuur wordt het verkeer zodanig ontsloten dat zowel de Vossenpels als Het Buske veilig kunnen functioneren als erftoegangsweg 30 km/u. Binnen het vigerende bestemmingsplan is dit mogelijk. Lichthinder
--	--	--	---

			Naar verwachting gaan 2.050 voertuigbewegingen per werkdag over de ontsluiting Jo Eversstraat . Daarvan is de helft vertrekkend verkeer dat mogelijk voor inschijnend licht zorgt. Overdag en in de zomerperiode zal de lichthinder gering zijn. Daarnaast is de afstand tot woningen minimaal 80 meter. Met dimlicht is wettelijk geregeld dat lichtbundels van dimlicht een hellingshoek (naar beneden) van 1% dienen te hebben (ofwel 10 cm daling per 10 meter) om verblinding te voorkomen. Aanvullend ziet de gemeente Nijmegen de mogelijkheid een verhoging in de berm van de Jo Eversstraat aan te brengen om de koplampen uit het zicht te onttrekken vanaf Het Buske gezien. Gelet op het beperkte aantal voertuigen en de verspreiding van voertuigen over de dag en de afstand tot de woningen is de overlast beperkt en acht de gemeente de ligging deze ontsluitingsweg acceptabel.
--	--	--	---

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

32. IJzer Advocaten, Berg en Dalseweg 122, 6522 BW, Nijmegen, namens bewoners/eigenaren van Vossenpelssestraat 53-55-57-57A (pro forma)			
Datum indiening	Trefwoorden	Samenvatting zienswijzen	Reactie
20 januari 2021 (pro forma) 4 februari 2021 (aanvulling)	a goot- en bouwhoogte 4,5 en 12,5 m b afstand bestaande bebouwing c verlies van uitzicht d verlies zon- en daglicht e geluidhinder andere functies f de afstand tot evt beschermd wonen te klein ivm veiligheid	Ad a Een algemene bouwhoogte van 12,5 meter is te hoog en is niet in overeenstemming met het beeldkwaliteitplan. Ad b Conform het bestemmingsplan mag er tot op 5 meter van onze erfgrans worden gebouwd. In het beeldkwaliteitplan staat echter dat er rekening wordt gehouden met de bestaande bebouwing, hetgeen meer ruimte dan 5 meter betekent. Ad c Er is strijd met een goede ruimtelijke ordening door een ernstige inbreuk op het uitzicht van reclamanten. De afstand tot hun perceel is te kort en er kunnen ongebreideld bijgebouwen worden opgericht.	Ad a De bouwhoogte in de bestemming Woongebied wordt bijgesteld naar maximaal 11 meter. Er wordt een mogelijkheid opgenomen om door het toepassen van een afwijkingsbevoegdheid een bouwhoogte van maximaal 12,5 meter toe te staan, mits voldaan wordt aan de voorwaarden uit het beeldkwaliteitplan. Ad b In de gehele bestemming Woongebied is een bouwvlak opgenomen waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden opgericht. Dit bouwvlak is, daar waar het grenst aan een perceel met een bestaande woning, op 5 meter van de grens van het bestaande bouwperceel gelegd. Binnen de 5 meter vanaf de perceelsgrens van het bestaande bouwperceel mag geen hoofdgebouw worden opgericht. Hierdoor wordt altijd een zekere

		Ad d Er is sprake van een wegname dan wel sterke vermindering van zon- en daglichtinval door de toegestane hoogte en de korte afstand van hoofdgebouwen tot de perceelsgrens. Ad e Op korte afstand van woningen van reclamanten kunnen functies worden gevestigd die geluidhinder veroorzaken. Ad f Bij beschermd wonen bestaat er een mogelijk risico in verband met de veiligheid voor de omgeving.	afstand gegarandeerd van de bestaande woning tot de nieuwe woning. In de zone van 5 meter waar geen hoofdgebouw mag worden opgericht is het wel mogelijk om bijgebouwen of vergunningvrije bouwwerken te bouwen. Deze mogelijkheid bestaat ook voor de bestaande woningen. In het beeldkwaliteitplan zijn kaders opgenomen ten aanzien van de nieuw te bouwen woningen en de bestaande woningen. Deze kaders geven aan dat afstand, hoogte en doorzicht afgestemd moeten worden op de bestaande situatie. Ad c Zoals reclamant zelf ook al aangeeft, is er geen recht op (blijvend) vrij uitzicht. De bouwhoogte die in het ontwerpbestemmingsplan 12,5 meter bedroeg, zal worden teruggebracht naar 11 meter. Daarnaast zullen voor de bijgebouwen in de bestemming Woongebied ook de bouwvoorschriften worden opgenomen, zoals die in de bestemming Wonen gelden. Hierdoor wordt voorkomen dat er ongebreideld bijgebouwen kunnen worden opgericht. Zoals hiervoor ook opgemerkt, geldt dat de mogelijkheden voor het oprichten van bijgebouwen tot op de achterperceelsgrens ook gelden voor de bestaande woningen aan de Vossenpelssestraat. In het beeldkwaliteitplan worden kaders gegeven aan de relatie tussen nieuwe en bestaande bebouwing (licht, doorzicht etc). Ten aanzien van bijgebouwen worden op dit punt geen specifieke uitspraken gedaan, maar maken onderdeel uit van de beoordeling van de perceelsinrichting (kavelpaspoort of inrichtingsplan). In het bestemmingsplan wordt nu een regeling opgenomen ten aanzien van bijgebouwen.
--	--	---	--

			Ad d De ligging van de percelen van reclamanten is zodanig dat er in de middaguren vermindering van zonlicht kan optreden. Overigens kan onder de huidige planologische regeling ook al vermindering van zonlicht optreden omdat ter plaatse (agrarische) gebouwen kunnen worden opgericht. Zoals hiervoor onder c reeds opgemerkt zal de bouwhoogte worden teruggebracht van 12,5 meter naar 11 meter. Hierdoor zal al een gedeelte van zonlichtverlies worden voorkomen. Ad e De functies die reclamant aanhaalt, zijn functies die passen in en bij een woonomgeving. Alle activiteiten, zullen naast een eventueel aan te houden afstand, moeten voldoen aan milieuwetgeving, zoals het Activiteitenbesluit. Ad f Zoals beschreven in de toelichting onder paragraaf 4.2 heeft Nijmegen de ambitie een aantrekkelijke en toekomstbestendige stad te zijn voor iedereen. 'Bewoners binden in een ongedeelde stad' geldt jaren in het woonbeleid. Ook in Vossenspels moet er dus ruimte zijn voor de kwetsbare doelgroepen. Zoals dat ook in andere wijken gebeurt, zal er zorgvuldig worden bekeken waar deze doelgroepen gehuisvest kunnen worden. Daarbij zal uitstraling naar en effect op de omgeving worden meegenomen.
--	--	--	--

Aanpassing verbeelding: In bestemming Woongebied zonder nadere aanduiding zone de bouwhoogte aanpassen van 12,5 m naar 11 meter.

33. Bewoner/eigenaar, Bekkersland 2, 6663 KJ, Lent

Datum indiening	Trefwoorden	Samenvatting zienswijzen	Reactie
19 januari 2021	a bouwhoogte 12,5 m b schaduwvorming in tuin	Ad a Een algemene bouwhoogte van 12,5 meter is te hoog en is niet in overeenstemming met het beeldkwaliteitplan. Ad b Een bouwhoogte van 12,5 meter heeft directe invloed op de zon in onze tuin.	Ad a De bouwhoogte in de bestemming Woongebied wordt bijgesteld naar maximaal 11 meter. Er wordt een mogelijkheid opgenomen om door het toepassen van een afwijkingsbevoegdheid een bouwhoogte van maximaal 12,5 meter toe te staan, mits voldaan wordt aan de voorwaarden uit het beeldkwaliteitplan en er een positief welstand advies ligt. Ad b De ligging van Bekkersland 2 ten opzichte van het aangegeven Woongebied met bouwvlak maakt dat er alleen in de ochtenduren sprake kan zijn van eventuele schaduwwerking. Het achterste deel van het bouwvlak ligt binnen de gebiedsaanduiding 'milieuzone - licht en geluid'. Binnen deze aanduiding geldt een verbod op het bouwen van woningen, waar slechts van kan worden afgeweken indien door middel van een akoestisch en/of lichtonderzoek wordt aangetoond dat er ter plaatse van de nieuwe woning een goed woon- en leefklimaat aanwezig is.

Aanpassing verbeelding: In bestemming Woongebied zonder nadere aanduiding zone de bouwhoogte aanpassen van 12,5 m naar 11 meter.

34. Bewoner/eigenaar, Keimate 5, 6663 KB, Lent

Datum indiening	Trefwoorden	Samenvatting zienswijzen	Reactie
19 januari 2021	a ecologische waarde en behoud boomgaard/groen b grootte woningbouw niet in overeenstemming met beoogd karakter in deelgebied Keimate c max aantal woningen d maatvoering ontbreekt e bouwhoogte 12,5 m	Ad a Reclamant wenst behoud van het bestaande groen in Keimate. Ad b Het aantal te bouwen woningen in Keimate is niet in overeenstemming	Ad a Ter plaatse van de bestaande boomgaard achter Keimate 5 zuidelijk van het karrespoor is sprake van bodemverontreiniging en deze kan niet worden behouden. Bestaand groen wordt waar mogelijk ingepast. In een aantal gevallen kan het bestaande groen niet worden ingepast omdat bijvoorbeeld de ondergrond gesaneerd moet worden vanwege een verontreiniging of ruimte nodig is voor het aanleggen van kabels en leidingen en andere nutsvoorzieningen. Ook zal bijvoorbeeld in verband met het ophogen van het terrein een deel van het groen niet ingepast kunnen worden. Bij de verdere uitwerking van de plannen zal steeds een

	f vertaling beeldkwaliteitplan naar bp g participatie	met het karakter van het deelgebied. Ad c Door de afwijkingsbevoegdheid van 10% kunnen meer woningen worden gebouwd dan de toegezegde 650. Ad d Binnen een gedeelte van het bouwvlak, gelegen achter Keimate 4, ontbreekt maatvoering. Ad e Een algemene bouwhoogte van 12,5 meter is te hoog en is niet in overeenstemming met het beeldkwaliteitplan. Ad f Het beeldkwaliteitplan is niet specifiek vertaald naar het bestemmingsplan. Dat leidt tot onzekerheid over de invulling van het plangebied. Ad g In het ontwerpbestemmingsplan wordt op geen enkele wijze rekening gehouden met de wensen van de bewoners. Reclamant verwijst naar een verslag	afweging gemaakt worden ten aanzien van het behoud van het bestaande groen en mogelijke inpassing. De ligging van de robuuste groenstructuur is niet in het globale bestemmingsplan opgenomen. Dat komt omdat de precieze ligging van de groenstructuur nog bepaald moet worden. In het beeldkwaliteitplan en eerder in het ambitiedocument is deze groenstructuur aangegeven. Door middel van het beeldkwaliteitplan is geborgd dat een robuuste groenstructuur wordt aangelegd. De precieze ligging wordt bij de verdere uitwerking bepaald. Deze nieuwe robuuste groenstructuur moet zorgen voor behoud en versterking van de ecologische waarde. Ad b Het bestemmingsplan is globaal van opzet. Bij de stedenbouwkundige uitwerking van het plangebied zal moeten worden voldaan aan het beeldkwaliteitplan en daarin zijn voldoende voorwaarden opgenomen om het karakter van het deelgebied te kunnen waarborgen. Ad c Het maximaal aantal nieuw te bouwen woningen blijft 650. De afwijkingsbevoegdheid die in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen om meer dan 650 woningen mogelijk te maken, zal worden geschrapt. Ad d Ter plaatse van de ontbrekende maatvoering achter de woning Keimate 4 zal een goot- en bouwhoogte worden opgenomen van 4,5 meter respectievelijk 11 meter, overeenkomstig het overige deel van het bouwvlak. Ad e De bouwhoogte in de bestemming Woongebied wordt bijgesteld naar maximaal 11 meter. Er wordt een mogelijkheid opgenomen om door het toepassen van een afwijkingsbevoegdheid een bouwhoogte van maximaal 12,5 meter toe te staan, mits voldaan wordt aan de voorwaarden uit het beeldkwaliteitplan. Ad f In een bestemmingsplan wordt geregeld welk gebruik op een locatie is toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Een bestemmingsplan kan diverse systematieken hebben: globaal, gedetailleerd of een mix van beide. Voor het plangebied Vossenpels Noord is gekozen voor een mix: de bestaande woningen worden gedetailleerd bestemd omdat dit gebruik en bebouwing voor een locatie vastligt. De nieuwe woningen worden globaal bestemd, omdat de invulling van de locaties nog niet gedetailleerd vastligt. Als we hier voor een gedetailleerde bestemming zouden kiezen, dan is de flexibiliteit bij de stedenbouwkundige
--	---	---	---

		van een bewonersbijeenkomst 24 oktober 2016.	uitwerking gering. En deze flexibiliteit is noodzakelijk omdat er sprake is van een gefaseerde uitwerking, waardoor inzichten gedurende de tijd kunnen wijzigen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan een gewijzigde behoefte aan categorieën van woningen, waarbij het maximaal aantal woningen wel is vastgelegd. Daarnaast is de praktijk in het veld soms anders dan het papier, bijvoorbeeld een andere ligging van een leiding dan gedacht. Omdat we echter wel een goede aansluiting tussen bestaande en nieuwe bebouwing willen en tevens een gewenste gebiedseigen invulling van de Vossenpels Noord is sturing op beeldkwaliteit gewenst en dat is ook de reden dat we nu een beeldkwaliteitplan hebben opgesteld specifiek voor deze ontwikkeling. Het gebied is op dit moment welstandvrij. Dit beeldkwaliteitplan past binnen de systematiek van de uitwerkingsnota Beeldkwaliteit. Het beeldkwaliteitsplan dient als toetsingskader voor het ruimtelijke kwaliteitsteam (welstand) bij een vergunningaanvraag. Het beeldkwaliteitplan geeft de ontwikkelaar van de woningbouw voor de diverse fasen (voorlopig en definitief ontwerp en de uitvoeringsfase) de handvatten om te komen tot de door de gemeente gewenste invulling. De woningen zullen moeten voldoen aan de regels die voor de woning zijn gesteld in het bestemmingsplan op een bouwkvavel, zoals bouwhoogte, bebouwingspercentage, bijgebouwen. Waar die bouwkvavel ligt, hoe de ontsluiting en het parkeren plaatsvindt, de uitstraling van de woning; voor deze aspecten staan de handvatten in het beeldkwaliteitplan. Met andere woorden; het bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan samen zorgen voor de invulling van het plangebied, ieder met zijn eigen voorwaarden en mogelijkheden. Wij zijn dan ook van mening dat op deze wijze door een bestemmingsplan in combinatie met een beeldkwaliteitplan enerzijds de flexibiliteit wordt behouden en anderzijds de gewenste invulling van het plangebied kan worden bereikt. Ad g Bij de ontwikkeling van woonwijken waar al bestaande woningbouw aanwezig is, vindt altijd een belangenafweging plaats. In het geval van Vossenpels lag er een opgave een 800-tal nieuwe woningen te ontwikkelen. Dit aantal is reeds verlaagd tot 650 nieuwe woningen. Bij het ontwerpen van het woningbouwgebied is getracht de bestaande woningen zo goed mogelijk in te passen en zoveel mogelijk rekening te houden met de wensen van de bewoners. Het bewuste verslag van de bewonersbijeenkomst is als bijlage 2 bij deze zienswijzennota opgenomen.
--	--	---	---

Aanpassing verbeelding: Achter Keimate 4: toevoegen maximale goot- en bouwhoogte van 4,5 meter respectievelijk 11 meter.
 In bestemming Woongebied zonder nadere aanduiding zone de bouwhoogte aanpassen van 12,5 m naar 11 meter.
 Aanpassing regels: de afwijkingsbevoegdheid in artikel 11.4 lid a om af te kunnen wijken van het maximaal aantal woningen van 650 vervalt.

35. Bewoner/eigenaar, Keimate 8, 6663 KB, Lent

Datum indiening	Trefwoorden	Samenvatting zienswijzen	Reactie
19 januari 2021	a tav Keimate 8: -verschuiven grens Tuin en Wonen b ecologische waarde en behoud boomgaard/groen c grootte woningbouw niet in overeenstemming met beoogd karakter in deelgebied Keimate d max aantal woningen e maatvoering ontbreekt f bouwhoogte 12,5 m g vertaling beeldkwaliteitplan naar bp h participatie	Ad a De grens tussen Tuin en Wonen aan weerszijden van de woning ligt ver achter de grens van het voor- en achtererfgebied. Hierdoor kan de woning in de toekomst niet meer worden uitgebreid in de bestemming Tuin. Ad b Reclamant wenst behoud van het bestaande groen in Keimate. Ad c Het aantal te bouwen woningen in Keimate is niet in overeenstemming met het karakter van het deelgebied. Ad d Door de afwijkingsbevoegdheid van 10% kunnen meer woningen worden	Ad a De reden dat de grens tussen Tuin en Wonen op deze wijze is gelegd, is dat het perceel aan beide zijden grenst aan openbaar gebied. Om de openheid te behouden, wordt de grens dan verder teruggelegd dan bijvoorbeeld tussen twee woningen die naast elkaar staan. Op de verbeelding is te zien dat dit op vele plekken binnen het plangebied aan de orde is. Overigens is het mogelijk om in de bestemming Tuin vanaf 1 meter achter de voorgevellijn vergunningvrij aanbouwen/uitbouwen/overkappingen te bouwen, mits voldaan wordt aan de voorwaarden voor vergunningvrij bouwen. Ad b Ter plaatse van de bestaande boomgaard achter Keimate 5 zuidelijk van het karrespoor is sprake van bodemverontreiniging en deze kan niet worden behouden. Bestaand groen wordt waar mogelijk ingepast. In een aantal gevallen kan het bestaande groen niet worden ingepast omdat bijvoorbeeld de ondergrond gesaneerd moet worden vanwege een verontreiniging of ruimte nodig is voor het aanleggen van kabels en leidingen en andere nutsvoorzieningen. Ook zal bijvoorbeeld in verband met het ophogen van het terrein een deel van het groen niet ingepast kunnen worden. Bij de verdere uitwerking van de plannen zal steeds een afweging gemaakt worden ten aanzien van het behoud van het bestaande groen en mogelijke inpassing. De ligging van de robuuste groenstructuur is niet in het globale bestemmingsplan opgenomen. Dat komt omdat de precieze ligging van de groenstructuur nog bepaald moet worden. In het beeldkwaliteitplan en eerder in het ambitedocument is deze groenstructuur aangegeven. Door middel van het beeldkwaliteitplan is geborgd dat een robuuste groenstructuur wordt aangelegd. De precieze ligging wordt bij de verdere uitwerking bepaald. Deze nieuwe robuuste groenstructuur moet zorgen voor behoud en versterking van de ecologische waarde.

		gebouwd dan de toegezegde 650. Ad e Binnen een gedeelte van het bouwvlak, gelegen achter Keimate 4, ontbreekt maatvoering. Ad f Een algemene bouwhoogte van 12,5 meter is te hoog en is niet in overeenstemming met het beeldkwaliteitplan. Ad g Het beeldkwaliteitplan is niet specifiek vertaald naar het bestemmingsplan. Dat leidt tot onzekerheid over de invulling van het plangebied. Ad h In het ontwerpbestemmingsplan wordt op geen enkele wijze rekening gehouden met de wensen van de bewoners. Reclamant verwijst naar een verslag van een bewonersbijeenkomst 24 oktober 2016.	Ad c Het bestemmingsplan is globaal van opzet. Bij de stedenbouwkundige uitwerking van het plangebied zal moeten worden voldaan aan het beeldkwaliteitplan en daarin zijn voldoende voorwaarden opgenomen om het karakter van het deelgebied te kunnen waarborgen. Ad d Het maximaal aantal nieuw te bouwen woningen blijft 650. De afwijkingsbevoegdheid die in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen om meer dan 650 woningen mogelijk te maken, zal worden geschrapt.. Ad e Ter plaatse van de ontbrekende maatvoering achter de woning Keimate 4 zal een goot- en bouwhoogte worden opgenomen van 4,5 meter respectievelijk 11 meter, overeenkomstig het overige deel van het bouwvlak. Ad f De bouwhoogte in de bestemming Woongebied wordt bijgesteld naar maximaal 11 meter. Er wordt een mogelijkheid opgenomen om door het toepassen van een afwijkingsbevoegdheid een bouwhoogte van maximaal 12,5 meter toe te staan, mits voldaan wordt aan de voorwaarden uit het beeldkwaliteitplan. Ad g In een bestemmingsplan wordt geregeld welk gebruik op een locatie is toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Een bestemmingsplan kan diverse systematieken hebben: globaal, gedetailleerd of een mix van beide. Voor het plangebied Vossenpels Noord is gekozen voor een mix: de bestaande woningen worden gedetailleerd bestemd omdat dit gebruik en bebouwing voor een locatie vastligt. De nieuwe woningen worden globaal bestemd, omdat de invulling van de locaties nog niet gedetailleerd vastligt. Als we hier voor een gedetailleerde bestemming zouden kiezen, dan is de flexibiliteit bij de stedenbouwkundige uitwerking gering. En deze flexibiliteit is noodzakelijk omdat er sprake is van een gefaseerde uitwerking, waardoor inzichten gedurende de tijd kunnen wijzigen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan een gewijzigde behoefte aan categorieën van woningen, waarbij het maximaal aantal woningen wel is vastgelegd. Daarnaast is de praktijk in het veld soms anders dan het papier, bijvoorbeeld een andere ligging van een leiding dan gedacht. Omdat we echter wel een goede aansluiting tussen bestaande en nieuwe bebouwing willen en tevens een gewenste gebiedseigen invulling van de Vossenpels Noord is sturing op beeldkwaliteit gewenst en dat is ook de reden dat we nu een beeldkwaliteitplan hebben opgesteld specifiek voor deze ontwikkeling. Het gebied is op dit moment welstandvrij. Dit beeldkwaliteitplan past binnen de
--	--	---	--

			systematiek van de uitwerkingsnota Beeldkwaliteit. Het beeldkwaliteitsplan dient als toetsingskader voor het ruimtelijke kwaliteitsteam (welstand) bij een vergunningaanvraag. Het beeldkwaliteitplan geeft de ontwikkelaar van de woningbouw voor de diverse fasen (voorlopig en definitief ontwerp en de uitvoeringsfase) de handvatten om te komen tot de door de gemeente gewenste invulling. De woningen zullen moeten voldoen aan de regels die voor de woning zijn gesteld in het bestemmingsplan op een bouwkvavel, zoals bouwhoogte, bebouwingspercentage, bijgebouwen. Waar die bouwkvavel ligt, hoe de ontsluiting en het parkeren plaatsvindt, de uitstraling van de woning; voor deze aspecten staan de handvatten in het beeldkwaliteitplan. Met andere woorden; het bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan samen zorgen voor de invulling van het plangebied, ieder met zijn eigen voorwaarden en mogelijkheden. Wij zijn dan ook van mening dat op deze wijze door een bestemmingsplan in combinatie met een beeldkwaliteitplan enerzijds de flexibiliteit wordt behouden en anderzijds de gewenste invulling van het plangebied kan worden bereikt. Ad h Bij de ontwikkeling van woonwijken waar al bestaande woningbouw aanwezig is, vindt altijd een belangenafweging plaats. In het geval van Vossenpels lag er een opgave een 800-tal nieuwe woningen te ontwikkelen. Dit aantal is reeds verlaagd tot 650 nieuwe woningen. Bij het ontwerpen van het woningbouwgebied is getracht de bestaande woningen zo goed mogelijk in te passen en zoveel mogelijk rekening te houden met de wensen van de bewoners. Het bewuste verslag van de bewonersbijeenkomst is als bijlage 2 bij deze zienswijzennota opgenomen.
--	--	--	--

Aanpassing verbeelding: Achter Keimate 4: toevoegen maximale goot- en bouwhoogte van 4,5 meter respectievelijk 11 meter.
 In bestemming Woongebied zonder nadere aanduiding zone de bouwhoogte aanpassen van 12,5 m naar 11 meter.
 Aanpassing regels: de afwijkingsbevoegdheid in artikel 11.4 lid a om af te kunnen wijken van het maximaal aantal woningen van 650 vervalt.

36. Bewoner/eigenaar, Het Buske 71, 6663 KP, Lent			
Datum indiening	Trefwoorden	Samenvatting zienswijzen	Reactie

19 januari 2021	a verlies uitzicht en vrije positie/planschade b ontsluiting	Ad a Door ontwikkeling van de Vossenpels verliest reclamant zijn vrije uitzicht en heeft daardoor waardevermindering van zijn woning. Ad b In uw zienswijze geeft u uw zorgen aan over de gekozen ontsluitingen, lichthinder en het toenemende verkeer in Lent.	Ad a Ten aanzien van het uitzicht en vrije positie kan worden opgemerkt dat ook in het huidige geldende bestemmingsplan (agrarische) bebouwing kon worden opgericht. Daarnaast volgt uit de jurisprudentie dat er geen recht op vrij uitzicht bestaat. Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan 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. Planschadeverzoeken zullen separaat worden afgehandeld. Ad b Ontsluiting Vossenpels Noord Het gemotoriseerde verkeer van de nieuwe woningen vanuit Vossenpels Noord wordt op de volgende locaties ontsloten op het omliggend wegennet: <table><tr><th>Ontsluiting</th><th colspan="2">Aantal woningen</th></tr><tr><td>Vrouwe Udasingel (via de Jo Eversstraat)</td><td>210</td><td></td></tr><tr><td>Het Buske (ter hoogte van de Pink Floydstraat)</td><td>320</td><td></td></tr><tr><td>Vossenpels</td><td>120</td><td></td></tr><tr><td>Zandsepad, Bergstraat en direct aan Vossenpels</td><td></td><td>20</td></tr><tr><td>Nieuwe aansluiting tussen Bekkersland en Bergstraat</td><td></td><td>100</td></tr></table> De genoemde aantallen per aansluiting komen voort uit het meest recente inzicht over de beoogde verkaveling en locaties van de knippen op de wegen binnen Vossenpels Noord. Beide zaken zijn niet definitief, waardoor de woningaantallen per aansluiting beperkt kunnen verschuiven. Op het Buske wordt het gemotoriseerde verkeer niet ontsloten via de Pelseland maar via een nieuwe weg in het verlengde van de Pink Floydstraat. Deze keuze komt voort uit het feit dat de weg op kunstwerk constructief gezien geen zwaar verkeer kan verwerken. Deze weg blijft wel open voor langzaam verkeer. Door de nieuwe weg in het verlengde van de Pink Floydstraat te leggen levert deze weg geen directe hinder, door bijvoorbeeld inschijnende koplampen, op voor aanwonenden van Het Buske. De ontsluiting op de Vrouwe Udasingel/Jo Eversstraat verloopt via de noordzijde van de tennisvereniging. Zoals in het ambitiesdocument al aangegeven zijn geen doorgaande verbindingen voor auto's voorzien door het gebied richting de Vossenpelssestraat.	Ontsluiting	Aantal woningen		Vrouwe Udasingel (via de Jo Eversstraat)	210		Het Buske (ter hoogte van de Pink Floydstraat)	320		Vossenpels	120		Zandsepad, Bergstraat en direct aan Vossenpels		20	Nieuwe aansluiting tussen Bekkersland en Bergstraat		100
Ontsluiting	Aantal woningen																				
Vrouwe Udasingel (via de Jo Eversstraat)	210																				
Het Buske (ter hoogte van de Pink Floydstraat)	320																				
Vossenpels	120																				
Zandsepad, Bergstraat en direct aan Vossenpels		20																			
Nieuwe aansluiting tussen Bekkersland en Bergstraat		100																			

		De exacte vormgeving van de aansluitingen op de omliggende wegen ligt nog niet vast. Uitgangspunt is een verkeersveilige verkeersafwikkeling. . Het Buske wordt een erftoegangsweg (30 km/u) en zal als zodanig worden ingericht. Dit zal in overleg met de bewoners gebeuren. Verkeersgeneratie Ten aanzien van de verkeersgeneratie is de vastgestelde nota “Beleidsregels Parkeren Nijmegen, Parkeernormen Auto en Fiets” van toepassing. Daarin is vastgelegd dat de kencijfers verkeersgeneratie moeten worden gebruikt zoals opgenomen in CROW-publicatie 381. Bij de planontwikkeling van Vossenpels Noord is nog niet de precieze invulling van het plan bekend. Voor woongebieden maken de kencijfers verkeersgeneratie het mogelijk om op globaal niveau te rekenen aan de effecten van plannen. Op basis van vuistregels kan globaal de verkeersgeneratie per etmaal worden berekend voor de Vossenpels Noord. Hierbij moet men wel rekening houden met het type woonmilieu (groenstedelijk) omdat dit bepalend is voor met name het autobezit en de concurrentieverhoudingen tussen vervoerswijzen. Voor de Vossenpels Noord is het aantal motorvoertuigbewegingen per woning per werkdag 6,4. Op basis van dit kengetal wordt de volgende verkeersgeneratie verwacht. <table><tr><th>Ontsluiting</th><th>Verkeersgeneratie Mvt/werkdag</th></tr><tr><td>Vrouwe Udasingel (via de Jo Eversstraat)</td><td>2.050</td></tr><tr><td>Het Buske (ter hoogte van de Pink Floydstraat)</td><td>1.350</td></tr><tr><td>Vossenpels</td><td>750</td></tr></table> Voor de ontsluiting van het gebied is de wijze waarop de auto-ontsluiting van het gebied wordt ontworpen een belangrijk aandachtspunt. Hierbij is rekening gehouden met de mogelijkheden en beperkingen van het omliggende wegennet. Al geruime tijd lopen er onderzoeken naar de wijze waarop de verbinding tussen Bommel en Lent vormgegeven moet worden. Doel hiervan is om de omvang en overlast van het verkeer voor de huidige en toekomstige bewoners van de Waalsprong te beperken. Met het voorliggende plan is het ook de intentie en ambitie om de Vossenpelssestraat met een minimum verder te belasten. Het uitgangspunt is daarom het gebruik van het gemotoriseerd verkeer te beperken door goede alternatieven aan te bieden (met name fietsverbindingen) en het gemotoriseerd verkeer zo veel mogelijk westwaarts af te wikkelen via de Turennesingel / Vrouwe Udasingel. De Turennesingel	Ontsluiting	Verkeersgeneratie Mvt/werkdag	Vrouwe Udasingel (via de Jo Eversstraat)	2.050	Het Buske (ter hoogte van de Pink Floydstraat)	1.350	Vossenpels	750
Ontsluiting	Verkeersgeneratie Mvt/werkdag									
Vrouwe Udasingel (via de Jo Eversstraat)	2.050									
Het Buske (ter hoogte van de Pink Floydstraat)	1.350									
Vossenpels	750									

			en Vrouwe Udasingel vormen de belangrijkste gebiedsontsluitingswegen van Lent en zijn ook ontworpen voor het afwikkelen van grotere hoeveelheden verkeer (verwachting circa 8.000 mvt/werkdag in 2034). Zo zijn de rijrichtingen gescheiden, is deze weg voorzien van vrijliggende fietspaden, zijn de zijwegen gebundeld tot grotere kruispunten en zijn aanliggende woningen gedeeltelijk ontsloten via een parallelstructuur. Het Buske is momenteel ingericht als gebiedsontsluitingsweg en op het drukste punt rijden momenteel circa 2.400 mvt/werkdag. De weg is ingericht met voorrangskruispunten, vrijliggende fietspaden en een maximumsnelheid van 50km/u. Het Buske heeft wat betreft wegcapaciteit voldoende ruimte om het extra verkeer goed af te kunnen wikkelen. Klachten over te hard rijden zijn bij ons bekend en wij verkennen momenteel de mogelijkheid de weg af te waarderen tot erftoegangsweg (30 km/u). Inclusief de ontwikkeling Vossenpels Noord is de verkeersprognose voor Het Buske circa 3.800 mvt/werkdag in 2034 nabij de rotonde Vrouwe Udasingel. Met maximaal 3.800 mvt/etmaal is een veilige weginrichting zowel mogelijk met een inrichting als gebiedsontsluitingsweg als erftoegangsweg. De Vossenpelssestraat is in de huidige situatie een druk bereden weg. De weg is momenteel gedeeltelijk ingericht als erftoegangsweg (30 km/u) en gedeeltelijk als gebiedsontsluitingsweg (50 km/u). De intentie en ambitie van Nijmegen is om deze straat niet verder te belasten, maar te ontlasten door de ontwikkeling van de Dorpensingel. Met de ontwikkeling en gedeeltelijke ontsluiting van de Vossenpels Noord op de Vossenpels rijden er in 2034 circa 6.000 mvt/werkdag. Conform richtlijnen van het CROW over wegencategorisering is dit voor een erftoegangsweg het maximum wat op veilige manier afgewikkeld kan worden. Daarnaast is het goed te noemen dat de snelfietsroute Nijmegen-Bemmel in voorbereiding is welke via de Vrouwe Udasingel in oostelijke richting door de Vossenpels Noord loopt. Hierdoor ontstaat een nieuwe hoogwaardige fietsverbinding tussen Nijmegen en Bemmel en zal het doorgaand fietsverkeer via deze route gaan fietsen in plaats van via de Pelseland en Het Buske. Het doorgaand fietsverkeer langs Het Buske en het noordelijk deel Vossenpels Noord zal afnemen. Met de voorliggende ontsluitingsstructuur wordt het verkeer zodanig ontsloten dat zowel de Vossenpels als Het Buske veilig kunnen functioneren als erftoegangsweg 30 km/u. Binnen het vigerende bestemmingsplan is dit mogelijk. Lichthinder
--	--	--	---

			Naar verwachting gaan 2.050 voertuigbewegingen per werkdag over de ontsluiting Jo Eversstraat . Daarvan is de helft vertrekkend verkeer dat mogelijk voor inschijnend licht zorgt. Overdag en in de zomerperiode zal de lichthinder gering zijn. Daarnaast is de afstand tot woningen minimaal 80 meter. Met dimlicht is wettelijk geregeld dat lichtbundels van dimlicht een hellingshoek (naar beneden) van 1% dienen te hebben (ofwel 10 cm daling per 10 meter) om verblinding te voorkomen. Aanvullend ziet de gemeente Nijmegen de mogelijkheid een verhoging in de berm van de Jo Eversstraat aan te brengen om de koplampen uit het zicht te onttrekken vanaf Het Buske gezien. Gelet op het beperkte aantal voertuigen en de verspreiding van voertuigen over de dag en de afstand tot de woningen is de overlast beperkt en acht de gemeente de ligging deze ontsluitingsweg acceptabel.
--	--	--	---

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

37. Bewoner/eigenaar, Vossenpelssestraat 53, 6663 KH, Lent

Datum indiening	Trefwoorden	Samenvatting zienswijzen	Reactie

20 januari 2021	a waterberging en overlast b vertaling bkp naar bp	Ad a - Het huis van reclamanten is vochtvrij en de tuin niet drassig. Dat moet behouden blijven. - Het hemelwater komt uit op een put achter het huis en is vrij toegankelijk. Hier zal een passende oplossing voor gevonden moeten worden. - Hoe wordt eventuele schade voorkomen ten gevolge van afwatering, hei-, sloop- en bouwwerkzaamheden in verband met de nieuwbouw? Ad b - Reclamant verzoekt de strook van 5 meter 'niet bebouwen' op te rekken naar 15 meter, zodat meer privacy ontstaat en schaduwwerking wordt voorkomen. - Een andere optie is een uitvalsweg te leggen aan de	Ad a - In opdracht van de gemeente wordt een waterhuishoudkundig plan opgesteld. Het ingenieursbureau Wareco heeft hiervoor opdracht. Adviseurs van gemeente en waterschap toetsen dit plan. Het plan geeft aandacht voor alle aspecten van afvalwater, hemelwater, oppervlaktewater en grondwater. Op deze manier heeft de gemeente geborgd dat in het plangebied een waterhuishoudkundig systeem gerealiseerd wordt dat past binnen en voldoet aan de kaders die het Waterhuishoudkundig Inrichtingsplan 2009 ervoor geeft. In het algemeen kan het volgende gesteld worden. In de bestaande situatie valt de neerslag op grotendeels onverhard terrein en vult het infiltrerende water het grondwater aan. In de toekomstige situatie valt de neerslag op terrein dat meer verhard is. Verharde oppervlakken voeren het afstromende water sneller af. Het water wordt bovengronds naar wadi's afgevoerd. Het infiltreert in de bodem waarna drainageleidingen het naar oppervlaktewater afvoeren. Het afstromende water wordt op deze manier sneller uit het gebied afgevoerd. Bij hevige neerslag kan water vanuit de wadi's zelfs naar oppervlaktewater overstorten. Hogere grondwaterstanden zijn ten gevolge van de ontwikkeling van het plangebied dus niet te verwachten. Het grondwater zal niet naar de lagere gelegen percelen van het plangebied stromen. Deze percelen worden zeker niet het afvoerputje van het gebied. In het waterhuishoudkundige plan zal dit uitgewerkt worden. Het WIW 2009 geeft duidelijke uitgangspunten. - Als het water nu op een put achter het huis uitkomt, is daarvoor mogelijk inderdaad een passende oplossing nodig. - Uiteraard zal zo voorzichtig mogelijk te werk worden gegaan om eventuele schade te voorkomen. Voordat met de nieuwbouw gestart wordt, zullen vooropnames worden gedaan van de huidige stand van bebouwing en omgeving. Mocht er schade ontstaan, dan kan op die wijze de omvang van de schade worden bepaald en vergoed. Ad b In een bestemmingsplan wordt geregeld welk gebruik op een locatie is toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Een bestemmingsplan kan diverse systematieken hebben: globaal,
-----------------	---	---	--

		achterzijde van de woningen aan de Vossenpelssestraat.	gedetailleerd of een mix van beide. Voor het plangebied Vossenpels Noord is gekozen voor een mix: de bestaande woningen worden gedetailleerd bestemd omdat dit gebruik en bebouwing voor een locatie vastligt. De nieuwe woningen worden globaal bestemd, omdat de invulling van de locaties nog niet gedetailleerd vastligt. Als we hier voor een gedetailleerde bestemming zouden kiezen, dan is de flexibiliteit bij de stedenbouwkundige uitwerking gering. En deze flexibiliteit is noodzakelijk omdat er sprake is van een gefaseerde uitwerking, waardoor inzichten gedurende de tijd kunnen wijzigen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan een gewijzigde behoefte aan categorieën van woningen, waarbij het maximaal aantal woningen wel is vastgelegd. Daarnaast is de praktijk in het veld soms anders dan het papier, bijvoorbeeld een andere ligging van een leiding dan gedacht. Omdat we echter wel een goede aansluiting tussen bestaande en nieuwe bebouwing willen en tevens een gewenste gebiedseigen invulling van de Vossenpels Noord is sturing op beeldkwaliteit gewenst en dat is ook de reden dat we nu een beeldkwaliteitplan hebben opgesteld specifiek voor deze ontwikkeling. Het gebied is op dit moment welstandvrij. Dit beeldkwaliteitplan past binnen de systematiek van de uitwerkingsnota Beeldkwaliteit. Het beeldkwaliteitsplan dient als toetsingskader voor het ruimtelijke kwaliteitsteam (welstand) bij een vergunningaanvraag. Het beeldkwaliteitplan geeft de ontwikkelaar van de woningbouw voor de diverse fasen (voorlopig en definitief ontwerp en de uitvoeringsfase) de handvatten om te komen tot de door de gemeente gewenste invulling. De woningen zullen moeten voldoen aan de regels die voor de woning zijn gesteld in het bestemmingsplan op een bouwkvavel, zoals bouwhoogte, bebouwingspercentage, bijgebouwen. Waar die bouwkvavel ligt, hoe de ontsluiting en het parkeren plaatsvindt, de uitstraling van de woning; voor deze aspecten staan de handvatten in het beeldkwaliteitplan. Met andere woorden; het bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan samen zorgen voor de invulling van het plangebied, ieder met zijn eigen voorwaarden en mogelijkheden. Wij zijn dan ook van mening dat op deze wijze door een bestemmingsplan in combinatie met een beeldkwaliteitplan enerzijds de flexibiliteit wordt behouden en anderzijds de gewenste invulling van het plangebied kan worden bereikt. In de gehele bestemming Woongebied is een bouwvlak opgenomen waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden opgericht. Dit bouwvlak is,
--	--	---	---

			daar waar het grenst aan een perceel met een bestaande woning, op 5 meter van de grens van het bestaande bouwperceel gelegd. Binnen de 5 meter vanaf de perceelsgrens van het bestaande bouwperceel mag geen hoofdgebouw worden opgericht. Hierdoor wordt altijd een zekere afstand gegarandeerd van de bestaande woning tot de nieuwe woning. In de zone van 5 meter waar geen hoofdgebouw mag worden opgericht is het wel mogelijk om bijgebouwen of vergunningvrije bouwwerken te bouwen. Deze mogelijkheid bestaat ook voor de bestaande woningen. In het beeldkwaliteitplan zijn kaders opgenomen ten aanzien van de nieuw te bouwen woningen en de bestaande woningen. Deze kaders geven aan dat afstand, hoogte en doorzicht afgestemd moeten worden op de bestaande situatie. Het vergroten van de afstand van 5 meter naar 15 meter legt een onevenredige beperking op aan de gewenste inrichting en druk op de financiële haalbaarheid. De randen worden als overgangszones gezien van de bestaande naar de nieuwe bebouwing. Een ontsluitingsweg direct achter de bestaande woningen past niet in de gekozen opzet. Over de inrichting van het gebied zal pas meer duidelijkheid gegeven kunnen worden bij het opstellen van het (definitieve) inrichtingsplan. Tot die tijd is het wenselijk een bepaalde flexibiliteit te hebben in het bestemmingsplan.
--	--	--	---

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

38. Bewoner/eigenaar, Diederik van Lentlaan 14, 6663 ET, Lent

Datum indiening	Trefwoorden	Samenvatting zienswijzen	Reactie
17 januari 2021	a terinzagelegging in vakantie en lockdown b geen mogelijkheid tot mondelingen zienswijzen c bouwkwavels liggen ongebruikt voor 10 jaar bv vlek ten oosten van Cinemec d stikstofdepositie	Ad a Er is strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur vanwege terinzagelegging in de Kerstvakantie en lockdown.	Ad a Het ontwerpplan heeft van donderdag 10 december 2020 tot en met woensdag 20 januari 2021 voor een ieder ter inzage gelegen. In deze periode viel inderdaad een kerstvakantie van 2 weken. Omdat het plan 6 weken ter inzage ligt, blijven er nog 4 weken over waar gebruik van kon worden gemaakt voor het indienen van zienswijzen. Dat wordt voldoende geacht. Daarnaast was het ontwerpplan gedurende de hele periode te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl . Alle stukken waren dus digitaal beschikbaar.

	e gebied moet groen blijven ivm de landschapsgordel	Ad b In de kennisgeving in de Staatscourant ontbreekt de mogelijkheid om mondeling een zienswijze te kunnen indienen, terwijl dat op grond van de wet verplicht is. Ad c Nut en noodzaak worden ter discussie gesteld; sommige gronden liggen soms 10 jaar ongebruikt. Er is strijd met artikel 3.1.6 Bro. Ad d De wijze waarop de stikstofdepositie in het bestemmingsplan is vastgelegd, vindt reclamant niet de juiste. Woningbouwprojecten worden opgeknipt en niet als één samenhangend project beoordeeld. Ad e Het gebied Vossenpels Noord moet groen blijven en vrij van	Ad b In de kennisgeving in de Staatscourant staat dat eenieder conform artikel 3:15 Algemene wet bestuursrecht (Awb) een zienswijze kan indienen. In artikel 3:15 Awb staat dat de zienswijze naar keuze schriftelijk of mondeling naar voren kan worden gebracht. Hierdoor wordt voldaan aan de wettelijke verplichting. Ad c Het is niet duidelijk wat reclamant bedoeld met de strijdigheid met artikel 3.1.6 Bro. In dit artikel wordt beschreven welke aspecten in de toelichting van een bestemmingsplan moeten worden opgenomen. Doordat reclamant niet aangeeft welk deel van dit artikel hij bedoelt, is niet duidelijk waar de strijdigheid in zit. Ad d Het bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van maximaal 650 woningen planologisch mogelijk. In het stikstofonderzoek is gekeken naar de totale ontwikkeling en is geconcludeerd dat significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden (Rijntakken e.a.) zijn uit te sluiten. Van opknippen is juist geen sprake. Ad e Reclamant refereert aan het concept 'Donut'. Dat is een ring rondom het gebied van Lent aan de buitenkant van de watersingel. Om te komen tot een zekere diversiteit in woonmilieus en beeldkwaliteit in de Waalsprong is het uitgangspunt om in de donut woonmilieus te ontwikkelen met een meer gebiedseigen karakter, die iets toevoegen aan de Waalsprong. Met de landschapsgordel (donut) wordt dus niet bedoeld dat hier geen bebouwing mag worden opgericht.
--	--	--	---

		bebouwing omdat het deel uitmaakt van de landschapsgordel.	
--	--	--	--

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

39. Bewoner/eigenaar, Keimate 6, 6663 KB, Lent

Datum indiening	Trefwoorden	Samenvatting zienswijzen	Reactie
20 januari 2021	a tav Keimate 6: -verschuiven grens Tuin en Wonen b ecologische waarde en behoud boomgaard/groen c max aantal woningen d bouwhoogte 12,5 m e participatie f mogelijkheid aankoop restkavels	Ad a Aan de noordzijde van de woning ligt de grens tussen Tuin en Wonen ver achter de grens van het voor- en achtererfgebied. Ad b Reclamant wenst behoud van het bestaande groen in Keimate. Ad c Door de afwijkingsbevoegdheid van 10% kunnen meer woningen worden gebouwd dan de toegezegde 650. Ad d Een algemene bouwhoogte van 12,5 meter is te hoog en is niet in	Ad a Het gebied karakteriseert zich door kavels met een grote groene tuinen. De reden dat de grens tussen Tuin en Wonen op deze wijze is gelegd, is dat het perceel ter plaatse grenst aan openbaar gebied. Om de openheid en het groene karakter te behouden, wordt de grens dan verder teruggelegd dan bijvoorbeeld tussen twee woningen die naast elkaar staan. Op de verbeelding is te zien dat dit op vele plekken binnen het plangebied aan de orde is. Overigens is het mogelijk om in de bestemming Tuin vanaf 1 meter achter de voorgevellijn vergunningvrij aanbouwen/uitbouwen/overkappingen te bouwen, mits voldaan wordt aan de voorwaarden voor vergunningvrij bouwen. Ad b Ter plaatse van de bestaande boomgaard zuidelijk van het karrespoor is sprake van bodemverontreiniging en deze kan niet worden behouden. Bestaand groen wordt waar mogelijk ingepast. In een aantal gevallen kan het bestaande groen niet worden ingepast omdat bijvoorbeeld de ondergrond gesaneerd moet worden vanwege een verontreiniging of ruimte nodig is voor het aanleggen van kabels en leidingen en andere nutsvoorzieningen. Ook zal bijvoorbeeld in verband met het ophogen van het terrein een deel van het groen niet ingepast kunnen worden. Bij de verdere uitwerking van de plannen zal steeds een afweging gemaakt worden ten aanzien van het behoud van het bestaande groen en mogelijke inpassing. De ligging van de robuuste groenstructuur is niet in het globale bestemmingsplan opgenomen. Dat komt omdat de precieze ligging van de groenstructuur nog bepaald moet worden. In het beeldkwaliteitplan en eerder in het ambitiedocument is deze groenstructuur aangegeven. Door middel van het beeldkwaliteitplan is geborgd dat een robuuste groenstructuur wordt aangelegd. De precieze ligging wordt bij de verdere

		overeenstemming met het beeldkwaliteitplan. Ad e Het huidige participatieproces is niet voldoende. Ad f Reclamant vraagt meer informatie en duidelijkheid omtrent de mogelijkheid tot aankoop van restkavels.	uitwerking bepaald. Deze nieuwe robuuste groenstructuur moet zorgen voor behoud en versterking van de ecologische waarde. Ad c Het maximaal aantal nieuw te bouwen woningen blijft 650. De afwijkingsbevoegdheid die in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen om meer dan 650 woningen mogelijk te maken, zal worden geschrapt.. Ad d De bouwhoogte in de bestemming Woongebied wordt bijgesteld naar maximaal 11 meter. Er wordt een mogelijkheid opgenomen om door het toepassen van een afwijkingsbevoegdheid een bouwhoogte van maximaal 12,5 meter toe te staan, mits voldaan wordt aan de voorwaarden uit het beeldkwaliteitplan. Ad e Bij de ontwikkeling van woonwijken waar al bestaande woningbouw aanwezig is, vindt altijd een belangenafweging plaats. In het geval van Vossenpels lag er een opgave een 800-tal nieuwe woningen te ontwikkelen. Dit aantal is reeds verlaagd tot 650 nieuwe woningen. Bij het ontwerpen van het woningbouwgebied is getracht de bestaande woningen zo goed mogelijk in te passen en zoveel mogelijk rekening te houden met de wensen van de bewoners. De bewoners en andere belanghebbenden zijn reeds bij het ambitiedocument uitgenodigd om mee te denken en hun visie te geven op het gebied. Bij het opstellen van het bestemmingsplan is dat voortgezet in een klankbordgroep, waarmee een aantal keren overleg heeft plaatsgevonden. Zowel bij het beeldkwaliteitplan als bij het bestemmingsplan is getracht zoveel mogelijk wensen/visies mee te nemen. Maar de gemeente heeft ook de taak het algemeen belang te dienen en een bepaalde woningbouw opgave te realiseren. Een aantal aspecten, zoals de groenstructuur, lijkt niet terug te komen in het bestemmingsplan. Maar door de combinatie van een bestemmingsplan en een beeldkwaliteitplan ontstaat het gewenste beeld. Uit de positieve reacties op het beeldkwaliteitplan maken wij op dat vele bewoners het gewenste beeld onderschrijven. Ad f In beginsel is er geen bezwaar tegen aankoop van gronden. Wel dient daarbij duidelijk te zijn dat de gewenste ruimtelijke opzet kan worden gerealiseerd. Omdat dat op dit moment nog niet mogelijk is, zullen er pas gronden worden verkocht als het bestemmingsplan onherroepelijk is en er zicht is op de definitieve inrichting van de locatie. Het bestemmingsplan maakt de aankoop van de gronden niet onmogelijk.
--	--	--	---

Aanpassing verbeelding: In bestemming Woongebied zonder nadere aanduiding zone de bouwhoogte aanpassen van 12,5 m naar 11 meter.
 Aanpassing regels: de afwijkingsbevoegdheid in artikel 11.4 lid a om af te kunnen wijken van het maximaal aantal woningen van 650 vervalt.

40. Bewoner/eigenaar, Pelseland 5, 6663 KG, Lent

Datum indiening	Trefwoorden	Samenvatting zienswijzen	Reactie
20 januari 2021	a afstand bestaande bebouwing b bouwhoogte 12,5 m c ecologische waarde en behoud boomgaard/groen	Ad a Conform het bestemmingsplan mag er tot op 5 meter van onze erfgrans worden gebouwd. In het beeldkwaliteitplan staat echter dat er rekening wordt gehouden met de bestaande bebouwing, hetgeen meer ruimte dan 5 meter betekent. Ad b Een algemene bouwhoogte van 12,5 meter is te hoog en is niet in overeenstemming met het beeldkwaliteitplan .	Ad a In de gehele bestemming Woongebied is een bouwvlak opgenomen waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden opgericht. Dit bouwvlak is, daar waar het grenst aan een perceel met een bestaande woning, op 5 meter van de grens van het bestaande bouwperceel gelegd. Binnen de 5 meter vanaf de perceelsgrens van het bestaande bouwperceel mag geen hoofdgebouw worden opgericht. Hierdoor wordt altijd een zekere afstand gegarandeerd van de bestaande woning tot de nieuwe woning. In de zone van 5 meter waar geen hoofdgebouw mag worden opgericht is het wel mogelijk om bijgebouwen of vergunningvrije bouwwerken te bouwen. Deze mogelijkheid bestaat ook voor de bestaande woningen. In het beeldkwaliteitplan zijn kaders opgenomen ten aanzien van de nieuw te bouwen woningen en de bestaande woningen. Deze kaders geven aan dat afstand, hoogte en doorzicht afgestemd moeten worden op de bestaande situatie. Ad b De bouwhoogte in de 'Randen' en de 'Buurtschappen' (overige zone 1 en overige zone 2) bestemming Woongebied wordt bijgesteld naar maximaal 11 meter. Er wordt een mogelijkheid opgenomen om door het toepassen van een afwijkingsbevoegdheid een bouwhoogte van maximaal 12,5 meter toe te staan, mits voldaan wordt aan de voorwaarden uit het beeldkwaliteitplan. Ad c Bestaand groen wordt waar mogelijk ingepast. De ligging van de robuuste groenstructuur is niet in het globale bestemmingsplan opgenomen. Dat komt omdat de precieze ligging van de groenstructuur nog bepaald moet worden. In het beeldkwaliteitplan en eerder in het ambitedocument is deze groenstructuur aangegeven. Door middel van het beeldkwaliteitplan is geborgd dat een robuuste groenstructuur wordt aangelegd. De precieze ligging wordt bij de verdere

		Ad c De bomen achter Pelseland 3 en 5 moeten behouden blijven en zij passen naadloos in het groene raamwerk. De bestemming Groen moet ter plaatse van de bomen worden gelegd.	uitwerking bepaald. Deze nieuwe robuuste groenstructuur moet zorgen voor behoud en versterking van de ecologische waarde.
--	--	---	---

Aanpassing verbeelding: In bestemming Woongebied zonder nadere aanduiding zone de bouwhoogte aanpassen van 12,5 m naar 11 meter.

41. Bewoner/eigenaar, Vossenpelssestraat 43, 6663 KG, Lent

Datum indiening	Trefwoorden	Samenvatting zienswijzen	Reactie
20 januari 2021	a vertaling beeldkwaliteitplan naar bp: - bouwhoogte 12,5 m - bouwgrens zone 5 meter - groen wordt niet vastgelegd b tav Vossenpelssestraat 43: te klein bouwvlak c aankoop grond d regels bestaande vs nieuwe woningen	Ad a Het beeldkwaliteitplan is niet specifiek vertaald naar het bestemmingsplan. Dat leidt tot onzekerheid over de invulling van het plangebied. Specifiek worden genoemd: - Een algemene bouwhoogte van 12,5 meter is te hoog en is niet in overeenstemming	Ad a In een bestemmingsplan wordt geregeld welk gebruik op een locatie is toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Een bestemmingsplan kan diverse systematieken hebben: globaal, gedetailleerd of een mix van beide. Voor het plangebied Vossenpels Noord is gekozen voor een mix: de bestaande woningen worden gedetailleerd bestemd omdat dit gebruik en bebouwing voor een locatie vastligt. De nieuwe woningen worden globaal bestemd, omdat de invulling van de locaties nog niet gedetailleerd vastligt. Als we hier voor een gedetailleerde bestemming zouden kiezen, dan is de flexibiliteit bij de stedenbouwkundige uitwerking gering. En deze flexibiliteit is noodzakelijk omdat er sprake is van een gefaseerde uitwerking, waardoor inzichten gedurende de tijd kunnen wijzigen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan een gewijzigde behoefte aan categorieën van woningen, waarbij het maximaal aantal woningen wel is vastgelegd. Daarnaast is de praktijk in het veld soms anders dan het papier, bijvoorbeeld een andere ligging van een leiding dan gedacht. Omdat we echter wel een goede

		met het beeldkwaliteitplan - In de 5 meter zone worden geen bijgebouwen en vergunningvrije gebouwen uitgesloten. - Het groen dat genoemd in het beeldkwaliteitplan wordt niet vastgelegd in omvang of locatie. Ad b Slechts 1 van de kubussen waaruit de woning bestaat, is opgenomen in het bouwvlak. Ad c Reclamant wenst aan de zuidzijde van zijn perceel een stuk grond te kopen. Ad d De woningen met de bestemming Wonen zijn al veel strengere regels gebonden dan de nieuwbouw in de bestemming Woongebied. De bestaande woningen	aansluiting tussen bestaande en nieuwe bebouwing willen en tevens een gewenste gebiedseigen invulling van de Vossenpels Noord is sturing op beeldkwaliteit gewenst en dat is ook de reden dat we nu een beeldkwaliteitplan hebben opgesteld specifiek voor deze ontwikkeling. Het gebied is op dit moment welstandvrij. Dit beeldkwaliteitplan past binnen de systematiek van de uitwerkingsnota Beeldkwaliteit. Het beeldkwaliteitsplan dient als toetsingskader voor het ruimtelijke kwaliteitsteam (welstand) bij een vergunningaanvraag. Het beeldkwaliteitplan geeft de ontwikkelaar van de woningbouw voor de diverse fasen (voorlopig en definitief ontwerp en de uitvoeringsfase) de handvatten om te komen tot de door de gemeente gewenste invulling. De woningen zullen moeten voldoen aan de regels die voor de woning zijn gesteld in het bestemmingsplan op een bouwkwavel, zoals bouwhoogte, bebouwingspercentage, bijgebouwen. Waar die bouwkwavel ligt, hoe de ontsluiting en het parkeren plaatsvindt, de uitstraling van de woning; voor deze aspecten staan de handvatten in het beeldkwaliteitplan. Met andere woorden; het bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan samen zorgen voor de invulling van het plangebied, ieder met zijn eigen voorwaarden en mogelijkheden. Wij zijn dan ook van mening dat op deze wijze door een bestemmingsplan in combinatie met een beeldkwaliteitplan enerzijds de flexibiliteit wordt behouden en anderzijds de gewenste invulling van het plangebied kan worden bereikt. - De bouwhoogte in de bestemming Woongebied wordt bijgesteld naar maximaal 11 meter. De bouwhoogte in de 'Randen' en de 'Buurtschappen' (overige zone 1 en overige zone 2) wordt bijgesteld naar maximaal 11 meter. Er wordt een mogelijkheid opgenomen om door het toepassen van een afwijkingsbevoegdheid een bouwhoogte van maximaal 12,5 meter toe te staan, mits voldaan wordt aan de voorwaarden uit het beeldkwaliteitplan. - In de gehele bestemming Woongebied is een bouwvlak opgenomen waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden opgericht. Dit bouwvlak is, daar waar het grenst aan een perceel met een bestaande woning, op 5 meter van de grens van het bestaande bouwperceel gelegd. Binnen de 5 meter vanaf de perceelsgrens van het bestaande bouwperceel mag geen hoofdgebouw worden opgericht. Hierdoor wordt altijd een zekere afstand gegarandeerd van de bestaande woning tot de nieuwe woning. In de zone van 5 meter waar geen hoofdgebouw mag worden opgericht is het wel
--	--	---	--

		hebben bijvoorbeeld verplichte tuinen.	mogelijk om bijgebouwen of vergunningvrije bouwwerken te bouwen. Deze mogelijkheid bestaat ook voor de bestaande woningen. In het beeldkwaliteitplan zijn kaders opgenomen ten aanzien van de nieuw te bouwen woningen en de bestaande woningen. Deze kaders geven aan dat afstand, hoogte en doorzicht afgestemd moeten worden op de bestaande situatie. - De ligging van de robuuste groenstructuur is niet in het globale bestemmingsplan opgenomen. Dat komt omdat de precieze ligging van de groenstructuur nog bepaald moet worden. In het beeldkwaliteitplan en eerder in het ambitiedocument is deze groenstructuur aangegeven. Door middel van het beeldkwaliteitplan is geborgd dat een robuuste groenstructuur wordt aangelegd. De precieze ligging wordt bij de verdere uitwerking bepaald. Deze nieuwe robuuste groenstructuur moet zorgen voor behoud en versterking van de ecologische waarde. Bestaand groen wordt waar mogelijk ingepast. Ad b Naar aanleiding van de zienswijze is de woning nogmaals ingemeten. Het achterste gedeelte van de woning kan als hoofdgebouw worden gezien en zal in het bouwvlak worden opgenomen. De bestaande goot- en bouwhoogte zal worden opgenomen. Ad c In beginsel is er geen bezwaar tegen aankoop van gronden. Wel dient daarbij duidelijk te zijn dat de gewenste ruimtelijke opzet kan worden gerealiseerd. Omdat dat op dit moment nog niet mogelijk is, zullen er pas gronden worden verkocht als het bestemmingsplan onherroepelijk is en er zicht is op de definitieve inrichting van de locatie. Het bestemmingsplan maakt de aankoop van de gronden niet onmogelijk. Ad d Zoals hiervoor reeds opgemerkt is voor het plangebied Vossenpels Noord gekozen voor zowel een gedetailleerde als globale systematiek. De bestaande woningen worden gedetailleerd bestemd omdat dit gebruik en bebouwing voor een locatie vastligt. De nieuwe woningen worden globaal bestemd, omdat de invulling van de locaties nog niet gedetailleerd vastligt. Als we hier voor een gedetailleerde bestemming zouden kiezen, dan is de flexibiliteit bij de stedenbouwkundige uitwerking gering. Deze wijze van bestemmen is binnen de gemeente Nijmegen een gangbare werkwijze. De
--	--	---	---

			bestemming Wonen voor de bestaande woningen is de standaardbestemming die over het algemeen voor alle bestaande woningen in Nijmegen geldt. In de bestemming Woongebied zal wel de bijgebouwenregeling uit de bestemming Wonen grotendeels worden opgenomen, zodat er ook hier regels gelden ten aanzien van oppervlakte, afstand e.d.
--	--	--	--

Aanpassing verbeelding: In bestemming Woongebied zonder nadere aanduiding zone de bouwhoogte aanpassen van 12,5 m naar 11 meter.

42. Bewoner/eigenaar, Het Buske 67, 6663 KP, Lent

Datum indiening	Trefwoorden	Samenvatting zienswijzen	Reactie
20 januari 2021	a zienswijze Hogere Waarden b verlies uitzicht en vrije positie/planschade c ontsluiting	Ad a 1. De ontsluiting van de Vossenpels Noord leidt tot meer verkeer op Het Buske en dus tot meer geluidsoverlast. 2. Klopt de verkeersprognose voor Het Buske na aansluiting van een deel van de Vossenpels Noord op Het Buske? 3. De geluidsbelasting op de bestaande woningen aan Het	Ad a 1. Deze constatering dat er meer verkeer gaat rijden is juist. Meer verkeer zorgt voor een hogere geluidsbelasting en een grotere kans op hinder. Met de aansluiting van de Vossenpels op het Buske gaan we ook Het Buske als 30 km-weg inrichten. Dit was niet meegenomen in het akoestisch onderzoek bij het hogere waardenbesluit maar dat is inmiddels aangepast. Bij de bouw van de woningen langs Het Buske ging de gemeente nog uit van veel hogere verkeersintensiteiten en in 2000 zijn daarom hogere waarden vastgesteld voor de woningen langs het Buske. Bij de bouw van de woningen is rekening gehouden met een geluidsbelasting van 60 en 61 dB. De huidige en ook de toekomstige geluidsbelastingen liggen ruimtonder deze waarden. 2. In de verkeersprognoses worden allerlei zaken meegenomen die relevant zijn voor het aantal verkeersbewegingen. Relevante informatie is bijvoorbeeld de bevolkingsgroei, het woningbouwprogramma, het aantal arbeidsplaatsen, de economische en technologische ontwikkelingen. Samen met de gemeente Arnhem en een groot aantal omliggende gemeenten laat gemeente Nijmegen jaarlijks nieuwe verkeersmodellen maken waarin op basis van de beschikbare verkeerscijfers van de huidige situatie een zo goed mogelijk inschatting wordt gemaakt van de verkeersintensiteiten over ruim 10 jaar. Deze periode vloeit voort uit de wettelijk eis dat de geluidsbelasting moeten worden berekend op basis van prognoses voor het maatgevende jaar, meestal het tiende jaar na het besluit waarvoor

		Buske is niet berekend. Ad b Door ontwikkeling van de Vossenpels verliest reclamant zijn vrije uitzicht en heeft daardoor waardevermindering van zijn woning. Ad c In uw zienswijze geeft u uw zorgen aan over de gekozen ontsluitingen, lichthinder en het toenemende verkeer in Lent.	het geluidonderzoek wordt gedaan. Het voordeel van het werken met prognoses is dat rekening kan worden gehouden met de te verwachten wijzigingen in het verkeersaanbod, maar het blijven voorspellingen waarvan alleen achteraf kan worden vastgesteld of ze juist waren. We werken al heel lang volgens deze systematiek en stellen vast dat de prognoses over het algemeen behoorlijk betrouwbaar zijn. Vooral onverwachte zaken als economische crises of een pandemie kunnen de werkelijk gerealiseerde verkeersintensiteiten (tijdelijk) sterk beïnvloeden. 3. Om een zo goed mogelijk beeld te geven van de situatie en de te verwachten veranderingen voor de omwonenden van Het Buske hebben we zowel de huidige als de toekomstige verkeersintensiteiten gedetailleerder uitgewerkt en in een geluidmodel gezet. De verkeersintensiteiten zijn afkomstig uit de verkeersmodellen 2019-2031 maar zijn handmatig aangepast. Met name bij lage verkeersintensiteiten zijn de verkeersmodellen soms te grof gemodelleerd om goed onderscheid te kunnen maken tussen de verschillende modellen. Vanaf de rotonde gezien neemt het aantal passerende motorvoertuigen af omdat een deel van de voertuigen afslaat de wijk in. De verkeersintensiteiten en de rekenresultaten bij verschillende wegdekken staan in de bijlage. Uit de berekeningen blijkt dat de geluidsbelasting bij gebruik van stille klinkers of asfalt vrijwel gelijk blijft of maximaal 1 dB toeneemt. Bij gebruik van normale klinkers neemt het verkeerslawaaï met 3 dB toe maar is de geluidsbelasting bij de meeste woningen lager dan waarmee rekening is gehouden bij de bouw van de woningen. De woningen zijn in ieder geval voldoende geluidgeïsoleerd. De opties voor de herinrichting van Het Buske zullen nog met de omwonenden worden besproken. Ad b Ten aanzien van het uitzicht en vrije positie kan worden opgemerkt dat ook in het huidige geldende bestemmingsplan (agrarische) bebouwing kon worden opgericht. Daarnaast volgt uit de jurisprudentie dat er geen recht op vrij uitzicht bestaat. Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan 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. Planschadeverzoeken zullen separaat worden afgehandeld. Ad c Ontsluiting Vossenpels Noord Het gemotoriseerde verkeer van de nieuwe woningen vanuit Vossenpels Noord wordt op de volgende locaties ontsloten op het omliggend wegennet:
--	--	--	--

			Ontsluiting	Aantal woningen	
			Vrouwe Udasingel (via de Jo Eversstraat)	210	
			Het Buske (ter hoogte van de Pink Floydstraat)	320	
			Vossenpels	120	
			Zandsepad, Bergstraat en direct aan Vossenpels		20
			Nieuwe aansluiting tussen Bekkersland en Bergstraat		100

De genoemde aantallen per aansluiting komen voort uit het meest recente inzicht over de beoogde verkaveling en locaties van de knippen op de wegen binnen Vossenpels Noord. Beide zaken zijn niet definitief, waardoor de woningaantallen per aansluiting beperkt kunnen verschuiven.

Op het Buske wordt het gemotoriseerde verkeer niet ontsloten via de Pelseland maar via een nieuwe weg in het verlengde van de Pink Floydstraat. Deze keuze komt voort uit het feit dat de weg op kunstwerk constructief gezien geen zwaar verkeer kan verwerken. Deze weg blijft wel open voor langzaam verkeer. Door de nieuwe weg in het verlengde van de Pink Floydstraat te leggen levert deze weg geen directe hinder, door bijvoorbeeld inschijnende koplampen, op voor aanwonenden van Het Buske.

De ontsluiting op de Vrouwe Udasingel/Jo Eversstraat verloopt via de noordzijde van de tennisvereniging. Zoals in het ambitiedocument al aangegeven zijn geen doorgaande verbindingen voor auto's voorzien door het gebied richting de Vossenpelssestraat.

De exacte vormgeving van de aansluitingen op de omliggende wegen ligt nog niet vast. Uitgangspunt is een verkeersveilige verkeersafwikkeling. Het Buske wordt een erftoegangsweg (30 km/u) en zal als zodanig worden ingericht. Dit zal in overleg met de bewoners gebeuren.

Verkeersgeneratie
Ten aanzien van de verkeersgeneratie is de vastgestelde nota “Beleidsregels Parkeren Nijmegen, Parkeernormen Auto en Fiets” van toepassing. Daarin is vastgelegd dat de kencijfers verkeersgeneratie moeten worden gebruikt zoals opgenomen in CROW-publicatie 381.

Bij de planontwikkeling van Vossenpels Noord is nog niet de precieze invulling van het plan bekend. Voor woongebieden maken de kencijfers verkeersgeneratie het mogelijk om op globaal niveau te rekenen aan de effecten van plannen. Op basis van vuistregels kan globaal de

verkeersgeneratie per etmaal worden berekend voor de Vossenpels Noord. Hierbij moet men wel rekening houden met het type woonmilieu (groenstedelijk) omdat dit bepalend is voor met name het autobezit en de concurrentieverhoudingen tussen vervoerswijzen. Voor de Vossenpels Noord is het aantal motorvoertuigbewegingen per woning per werkdag 6,4. Op basis van dit kengetal wordt de volgende verkeersgeneratie verwacht..

Ontsluiting	Verkeersgeneratie Mvt/werkdag
Vrouwe Udasingel (via de Jo Eversstraat)	2.050
Het Buske (ter hoogte van de Pink Floydstraat)	1.350
Vossenpels	750

Voor de ontsluiting van het gebied is de wijze waarop de auto-ontsluiting van het gebied wordt ontworpen een belangrijk aandachtspunt. Hierbij is rekening gehouden met de mogelijkheden en beperkingen van het omliggende wegennet. Al geruime tijd lopen er onderzoeken naar de wijze waarop de verbinding tussen Bemmelen en Lent vormgegeven moet worden. Doel hiervan is om de omvang en overlast van het verkeer voor de huidige en toekomstige bewoners van de Waalsprong te beperken. Met het voorliggende plan is het ook de intentie en ambitie om de Vossenpelssestraat met een minimum verder te belasten.

Het uitgangspunt is daarom het gebruik van het gemotoriseerd verkeer te beperken door goede alternatieven aan te bieden (met name fietsverbindingen) en het gemotoriseerd verkeer zo veel mogelijk westwaarts af te wikkelen via de Turennesingel / Vrouwe Udasingel. De Turennesingel en Vrouwe Udasingel vormen de belangrijkste gebiedsontsluitingswegen van Lent en zijn ook ontworpen voor het afwikkelen van grotere hoeveelheden verkeer (verwachting circa 8.000 mvt/werkdag in 2034). Zo zijn de rijrichtingen gescheiden, is deze weg voorzien van vrijliggende fietspaden, zijn de zijwegen gebundeld tot grotere kruispunten en zijn aanliggende woningen gedeeltelijk ontsloten via een parallelstructuur.

Het Buske is momenteel ingericht als gebiedsontsluitingsweg en op het drukste punt rijden momenteel circa 2.400 mvt/werkdag. De weg is ingericht met voorrangskruispunten, vrijliggende fietspaden en een maximumsnelheid van 50km/u. Het Buske heeft wat betreft wegcapaciteit voldoende ruimte om het extra verkeer goed af te kunnen wikkelen. Klachten over te hard rijden zijn bij ons bekend en wij verkennen momenteel de mogelijkheid de weg af te waarderen tot erftoegangsweg (30 km/u). Inclusief de ontwikkeling Vossenpels Noord is de verkeersprognose

			voor Het Buske circa 3.800 mvt/werkdag in 2034 nabij de rotonde Vrouwe Udasingel. Met maximaal 3.800 mvt/etmaal is een veilige weginrichting zowel mogelijk met een inrichting als gebiedsontsluitingsweg als erftoegangsweg. De Vossenpelssestraat is in de huidige situatie een druk bereden weg. De weg is momenteel gedeeltelijk ingericht als erftoegangsweg (30 km/u) en gedeeltelijk als gebiedsontsluitingsweg (50 km/u). De intentie en ambitie van Nijmegen is om deze straat niet verder te belasten, maar te ontlasten door de ontwikkeling van de Dorpensingel. Met de ontwikkeling en gedeeltelijke ontsluiting van de Vossenpels Noord op de Vossenpels rijden er in 2034 circa 6.000 mvt/werkdag. Conform richtlijnen van het CROW over wegcategorisering is dit voor een erftoegangsweg het maximum wat op veilige manier afgewikkeld kan worden. Daarnaast is het goed te noemen dat de snelfietsroute Nijmegen-Bemmel in voorbereiding is welke via de Vrouwe Udasingel in oostelijke richting door de Vossenpels Noord loopt. Hierdoor ontstaat een nieuwe hoogwaardige fietsverbinding tussen Nijmegen en Bemmel en zal het doorgaand fietsverkeer via deze route gaan fietsen in plaats van via de Pelseland en Het Buske. Het doorgaand fietsverkeer langs Het Buske en het noordelijk deel Vossenpels Noord zal afnemen. Met de voorliggende ontsluitingsstructuur wordt het verkeer zodanig ontsloten dat zowel de Vossenpels als Het Buske veilig kunnen functioneren als erftoegangsweg 30 km/u. Binnen het vigerende bestemmingsplan is dit mogelijk. Lichthinder Naar verwachting gaan 2.050 voertuigbewegingen per werkdag over de ontsluiting Jo Eversstraat. Daarvan is de helft vertrekkend verkeer dat mogelijk voor inschijnend licht zorgt. Overdag en in de zomerperiode zal de lichthinder gering zijn. Daarnaast is de afstand tot woningen minimaal 80 meter. Met dimlicht is wettelijk geregeld dat lichtbundels van dimlicht een hellingshoek (naar beneden) van 1% dienen te hebben (ofwel 10 cm daling per 10 meter) om verblinding te voorkomen. Aanvullend ziet de gemeente Nijmegen de mogelijkheid een verhoging in de berm van de Jo Eversstraat aan te brengen om de koplampen uit het zicht te onttrekken vanaf Het Buske gezien. Gelet op het beperkte aantal voertuigen en de verspreiding van voertuigen over de dag en de afstand tot de woningen is de overlast beperkt en acht de gemeente de ligging deze ontsluitingsweg acceptabel.
--	--	--	--

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

43. Bewoner/eigenaar, Het Buske 49, 6663 KP, Lent																					
Datum indiening	Trefwoorden	Samenvatting zienswijzen	Reactie																		
22 januari 2021	ontsluiting	Reclamant is het niet eens met een ontsluiting vanaf het water naar de Vossenpels. Dat leidt tot te veel verkeer op Het Buske.	De zienswijze is buiten de termijn van terinzagelegging ingediend en is niet-ontvankelijk. Ondanks de niet-ontvankelijkheid zal de zienswijze hieronder wel worden beantwoord. Het gemotoriseerde verkeer van de nieuwe woningen vanuit Vossenpels Noord wordt op de volgende locaties ontsloten op het omliggend wegennet: <table><tr><th>Ontsluiting</th><th colspan="2">Aantal woningen</th></tr><tr><td>Vrouwe Udasingel (via de Jo Eversstraat)</td><td>210</td><td></td></tr><tr><td>Het Buske (ter hoogte van de Pink Floydstraat)</td><td>320</td><td></td></tr><tr><td>Vossenpels</td><td>120</td><td></td></tr><tr><td>Zandsepad, Bergstraat en direct aan Vossenpels</td><td></td><td>20</td></tr><tr><td>Nieuwe aansluiting tussen Bekkersland en Bergstraat</td><td></td><td>100</td></tr></table> De genoemde aantallen per aansluiting komen voort uit het meest recente inzicht over de beoogde verkaveling en locaties van de knippen op de wegen binnen Vossenpels Noord. Beide zaken zijn niet definitief, waardoor de woningaantallen per aansluiting beperkt kunnen verschuiven. Op het Buske wordt het gemotoriseerde verkeer niet ontsloten via de Pelseland maar via een nieuwe weg in het verlengde van de Pink Floydstraat. Deze keuze komt voort uit het feit dat de weg op kunstwerk constructief gezien geen zwaar verkeer kan verwerken. Deze weg blijft wel open voor langzaam verkeer. Door de nieuwe weg in het verlengde van de Pink Floydstraat te leggen levert deze weg geen directe hinder, door bijvoorbeeld inschijnende koplampen, op voor aanwonenden van Het Buske. De ontsluiting op de Vrouwe Udasingel/Jo Eversstraat verloopt via de noordzijde van de tennisvereniging. Zoals in het ambitiesdocument al aangegeven zijn geen doorgaande verbindingen voor auto's voorzien door het gebied richting de Vossenpelsstraat.	Ontsluiting	Aantal woningen		Vrouwe Udasingel (via de Jo Eversstraat)	210		Het Buske (ter hoogte van de Pink Floydstraat)	320		Vossenpels	120		Zandsepad, Bergstraat en direct aan Vossenpels		20	Nieuwe aansluiting tussen Bekkersland en Bergstraat		100
Ontsluiting	Aantal woningen																				
Vrouwe Udasingel (via de Jo Eversstraat)	210																				
Het Buske (ter hoogte van de Pink Floydstraat)	320																				
Vossenpels	120																				
Zandsepad, Bergstraat en direct aan Vossenpels		20																			
Nieuwe aansluiting tussen Bekkersland en Bergstraat		100																			

		De exacte vormgeving van de aansluitingen op de omliggende wegen ligt nog niet vast. Uitgangspunt is een verkeersveilige verkeersafwikkeling. . Het Buske wordt een erftoegangsweg (30 km/u) en zal als zodanig worden ingericht. Dit zal in overleg met de bewoners gebeuren. Verkeersgeneratie Ten aanzien van de verkeersgeneratie is de vastgestelde nota “Beleidsregels Parkeren Nijmegen, Parkeernormen Auto en Fiets” van toepassing. Daarin is vastgelegd dat de kencijfers verkeersgeneratie moeten worden gebruikt zoals opgenomen in CROW-publicatie 381. Bij de planontwikkeling van Vossenpels Noord is nog niet de precieze invulling van het plan bekend. Voor woongebieden maken de kencijfers verkeersgeneratie het mogelijk om op globaal niveau te rekenen aan de effecten van plannen. Op basis van vuistregels kan globaal de verkeersgeneratie per etmaal worden berekend voor de Vossenpels Noord. Hierbij moet men wel rekening houden met het type woonmilieu (groenstedelijk) omdat dit bepalend is voor met name het autobezit en de concurrentieverhoudingen tussen vervoerswijzen. Voor de Vossenpels Noord is het aantal motorvoertuigbewegingen per woning per werkdag 6,4. Op basis van dit kengetal wordt de volgende verkeersgeneratie verwacht. <table><tr><th>Ontsluiting</th><th>Verkeersgeneratie Mvt/werkdag</th></tr><tr><td>Vrouwe Udasingel (via de Jo Eversstraat)</td><td>2.050</td></tr><tr><td>Het Buske (ter hoogte van de Pink Floydstraat)</td><td>1.350</td></tr><tr><td>Vossenpels</td><td>750</td></tr></table> Voor de ontsluiting van het gebied is de wijze waarop de auto-ontsluiting van het gebied wordt ontworpen een belangrijk aandachtspunt. Hierbij is rekening gehouden met de mogelijkheden en beperkingen van het omliggende wegennet. Al geruime tijd lopen er onderzoeken naar de wijze waarop de verbinding tussen Bommel en Lent vormgegeven moet worden. Doel hiervan is om de omvang en overlast van het verkeer voor de huidige en toekomstige bewoners van de Waalsprong te beperken. Met het voorliggende plan is het ook de intentie en ambitie om de Vossenpelssestraat met een minimum verder te belasten. Het uitgangspunt is daarom het gebruik van het gemotoriseerd verkeer te beperken door goede alternatieven aan te bieden (met name fietsverbindingen) en het gemotoriseerd verkeer zo veel mogelijk westwaarts af te wikkelen via de Turennesingel / Vrouwe Udasingel. De Turennesingel en	Ontsluiting	Verkeersgeneratie Mvt/werkdag	Vrouwe Udasingel (via de Jo Eversstraat)	2.050	Het Buske (ter hoogte van de Pink Floydstraat)	1.350	Vossenpels	750
Ontsluiting	Verkeersgeneratie Mvt/werkdag									
Vrouwe Udasingel (via de Jo Eversstraat)	2.050									
Het Buske (ter hoogte van de Pink Floydstraat)	1.350									
Vossenpels	750									

			Vrouwe Udasingel vormen de belangrijkste gebiedsontsluitingswegen van Lent en zijn ook ontworpen voor het afwikkelen van grotere hoeveelheden verkeer (verwachting circa 8.000 mvt/werkdag in 2034). Zo zijn de rijrichtingen gescheiden, is deze weg voorzien van vrijliggende fietspaden, zijn de zijwegen gebundeld tot grotere kruispunten en zijn aanliggende woningen gedeeltelijk ontsloten via een parallelstructuur. Het Buske is momenteel ingericht als gebiedsontsluitingsweg en op het drukste punt rijden momenteel circa 2.400 mvt/werkdag. De weg is ingericht met voorrangskruispunten, vrijliggende fietspaden en een maximumsnelheid van 50km/u. Het Buske heeft wat betreft wegcapaciteit voldoende ruimte om het extra verkeer goed af te kunnen wikkelen. Klachten over te hard rijden zijn bij ons bekend en wij verkennen momenteel de mogelijkheid de weg af te waarderen tot erftoegangsweg (30 km/u). Inclusief de ontwikkeling Vossenpels Noord is de verkeersprognose voor Het Buske circa 3.800 mvt/werkdag in 2034 nabij de rotonde Vrouwe Udasingel. Met maximaal 3.800 mvt/etmaal is een veilige weginrichting zowel mogelijk met een inrichting als gebiedsontsluitingsweg als erftoegangsweg. De Vossenpelssestraat is in de huidige situatie een druk bereden weg. De weg is momenteel gedeeltelijk ingericht als erftoegangsweg (30 km/u) en gedeeltelijk als gebiedsontsluitingsweg (50 km/u). De intentie en ambitie van Nijmegen is om deze straat niet verder te belasten, maar te ontlasten door de ontwikkeling van de Dorpensingel. Met de ontwikkeling en gedeeltelijke ontsluiting van de Vossenpels Noord op de Vossenpels rijden er in 2034 circa 6.000 mvt/werkdag. Conform richtlijnen van het CROW over wegcategorisering is dit voor een erftoegangsweg het maximum wat op veilige manier afgewikkeld kan worden. Daarnaast is het goed te noemen dat de snelfietsroute Nijmegen-Bemmel in voorbereiding is welke via de Vrouwe Udasingel in oostelijke richting door de Vossenpels Noord loopt. Hierdoor ontstaat een nieuwe hoogwaardige fietsverbinding tussen Nijmegen en Bemmel en zal het doorgaand fietsverkeer via deze route gaan fietsen in plaats van via de Pelseland en Het Buske. Het doorgaand fietsverkeer langs Het Buske en het noordelijk deel Vossenpels Noord zal afnemen. Met de voorliggende ontsluitingsstructuur wordt het verkeer zodanig ontsloten dat zowel de Vossenpels als Het Buske veilig kunnen functioneren als erftoegangsweg 30 km/u. Binnen het vigerende bestemmingsplan is dit mogelijk.
--	--	--	---

44. Bewoner/eigenaar, Bergstraat 12, 6663 KE, Lent

Datum indiening	Trefwoorden	Samenvatting zienswijzen	Reactie
1 maart 2021	a bp te globaal b aankoop grond		De zienswijze is buiten de termijn van terinzagelegging ingediend en is niet-ontvankelijk. Ondanks de niet-ontvankelijkheid zal de zienswijze hieronder wel worden beantwoord. Ad a In een bestemmingsplan wordt geregeld welk gebruik op een locatie is toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Een bestemmingsplan kan diverse systematieken hebben: globaal, gedetailleerd of een mix van beide. Voor het plangebied Vossenpels Noord is gekozen voor een mix: de bestaande woningen worden gedetailleerd bestemd omdat dit gebruik en bebouwing voor een locatie vastligt. De nieuwe woningen worden globaal bestemd, omdat de invulling van de locaties nog niet gedetailleerd vastligt. Als we hier voor een gedetailleerde bestemming zouden kiezen, dan is de flexibiliteit bij de stedenbouwkundige uitwerking gering. En deze flexibiliteit is noodzakelijk omdat er sprake is van een gefaseerde uitwerking, waardoor inzichten gedurende de tijd kunnen wijzigen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan een gewijzigde behoefte aan categorieën van woningen, waarbij het maximaal aantal woningen wel is vastgelegd. Daarnaast is de praktijk in het veld soms anders dan het papier, bijvoorbeeld een andere ligging van een leiding dan gedacht. Omdat we echter wel een goede aansluiting tussen bestaande en nieuwe bebouwing willen en tevens een gewenste gebiedseigen invulling van de Vossenpels Noord is sturing op beeldkwaliteit gewenst en dat is ook de reden dat we nu een beeldkwaliteitplan hebben opgesteld specifiek voor deze ontwikkeling. Het gebied is op dit moment welstandvrij. Dit beeldkwaliteitplan past binnen de systematiek van de uitwerkingsnota Beeldkwaliteit. Het beeldkwaliteitsplan dient als toetsingskader voor het ruimtelijke kwaliteitsteam (welstand) bij een vergunningaanvraag. Het beeldkwaliteitplan geeft de ontwikkelaar van de woningbouw voor de diverse fasen (voorlopig en definitief ontwerp en de uitvoeringsfase) de handvatten om te komen tot de door de gemeente gewenste invulling. De woningen zullen moeten voldoen aan de regels die voor de woning zijn gesteld in het bestemmingsplan op een bouwkvavel, zoals bouwhoogte, bebouwingspercentage, bijgebouwen. Waar die bouwkvavel ligt, hoe de ontsluiting en het parkeren plaatsvindt, de uitstraling van de woning; voor deze aspecten staan de handvatten in het beeldkwaliteitplan. Met andere woorden; het bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan samen zorgen voor de invulling van het plangebied, ieder met zijn eigen voorwaarden en mogelijkheden. Wij zijn

			dan ook van mening dat op deze wijze door een bestemmingsplan in combinatie met een beeldkwaliteitplan enerzijds de flexibiliteit wordt behouden en anderzijds de gewenste invulling van het plangebied kan worden bereikt. Ad b Het verzoek voor aankoop grond is bekend. We kunnen hier echter pas een besluit over nemen als duidelijk is dat de gewenste ruimtelijke opzet kan worden gerealiseerd. Omdat dat op dit moment nog niet mogelijk is, zullen er pas gronden worden verkocht als het bestemmingsplan onherroepelijk is en er zicht is op de definitieve inrichting van de locatie. Het bestemmingsplan maakt de aankoop van de gronden niet onmogelijk.
--	--	--	--

45. Waterschap Rivierenland, Postbus 599, 4000 AN, Tiel

Datum indiening	Trefwoorden	Samenvatting zienswijzen	Reactie
12 juli 2021	a watertoets b consequenties nieuwe ontsluiting ten zuiden van Pelseland c constructie ter plaatse van verbinding tussen Lentse Plas en Turennensingel d waterhuishoudkundig plan e wateroverlast bij piekbuien f A-watergang op verbeelding	Ad a Het proces van de watertoets is niet correct doorlopen. In het kader van het verplichte vooroverleg is het conceptplan niet aan het waterschap voorgelegd. Daarnaast is het waterschap niet op de hoogte gesteld van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Daarom wordt alsnog een zienswijze ingediend, ook al is deze buiten de termijn van terinzagelegging. Ad b De nieuwe ontsluiting ten zuiden van Pelseland	De zienswijze van het waterschap is weliswaar ruim buiten de termijn ingediend, maar deze wordt toch meegenomen omdat hij ook gezien kan worden als een vooroverlegreactie. Door een ommissie en het feit dat er reeds overleg plaatsvond met het waterschap is verzuimd om het waterschap om een formele reactie te vragen. Ad a. Zoals hiervoor opgemerkt is helaas niet de juiste procedure gevolgd in het kader van het vooroverleg. De zienswijze zal alsnog worden meegenomen. Ad b. De nieuwe ontsluiting zal worden meegenomen in het waterhuishoudkundig plan. Ten aanzien van het technische ontwerp, dimensionering e.d. zal in overleg worden getreden met het waterschap, zodat hier afstemming en instemming kan plaatsvinden. Ad c. De ligging van de primaire weg, zoals aangegeven op afbeelding 18, tussen Lentse Plas en Turennensingel is inmiddels achterhaald. Vanwege een nieuwe ontsluiting over de Singel ten zuiden van Pelseland zal deze weg zijn huidige gebruik en toestand behouden. Afbeelding 18 zal uit de toelichting

		ligt deels boven de huidige hoofdwatersingel langs de Turennesingel. Het is niet duidelijk wat de consequenties zijn ten aanzien van het areaal aan natuurvriendelijke oevers, de beschikbare berging in het singelsysteem en de benodigde ruimte voor het beheer en onderhoud van de watersingel. Het waterschap kan daarom niet instemmen met de aanleg van de nieuwe ontsluitingsweg deels binnen het natte profiel van het watersysteem. Ad c In figuur 18 is aangegeven dat er sprake is van een primaire weg ter plaatse van verbinding tussen Lentse Plas en Turennesingel. De ondergrondse constructie is echter afgestemd op belasting door voetgangers/fietsers. De status van de weg moet worden aangepast of er dienen constructieve maatregelen te worden genomen afgestemd op de belasting met motorvoertuigen.	worden verwijderd. Zoals hiervoor onder b opgemerkt zal in overleg worden getreden met het waterschap over de nieuwe ontsluiting, alsmede omtrent de verkeersknip. Ad d. In opdracht van de gemeente wordt een waterhuishoudkundig plan opgesteld. Het ingenieursbureau Wareco heeft hiervoor opdracht. Adviseurs van gemeente en waterschap toetsen dit plan. Het plan geeft aandacht voor alle aspecten van afvalwater, hemelwater, oppervlaktewater en grondwater. Op deze manier heeft de gemeente geborgd dat in het plangebied een waterhuishoudkundig systeem gerealiseerd wordt dat past binnen en voldoet aan de kaders die het Waterhuishoudkundig Inrichtingsplan 2009 ervoor geeft. In het algemeen kan het volgende gesteld worden. In de bestaande situatie valt de neerslag op grotendeels onverhard terrein en vult het infiltrerende water het grondwater aan. In de toekomstige situatie valt de neerslag op terrein dat meer verhard is. Verharde oppervlakken voeren het afstromende water sneller af. Het water wordt bovengronds naar wadi's afgevoerd. Het infiltreert in de bodem waarna drainageleidingen het naar oppervlaktewater afvoeren. Het afstromende water wordt op deze manier sneller uit het gebied afgevoerd. Bij hevige neerslag kan water vanuit de wadi's zelfs naar oppervlaktewater overstorten. Een en ander zal in het waterhuishoudkundige plan worden uitgewerkt. De ligging van de robuuste groenstructuur, waarin een permanente afvoerstructuur kan worden opgenomen, is niet in het globale bestemmingsplan opgenomen. Dat komt omdat de precieze ligging van de groenstructuur nog bepaald moet worden. In het beeldkwaliteitplan en eerder in het ambitiedocument is deze groenstructuur aangegeven. Door middel van het beeldkwaliteitplan is geborgd dat een robuuste groenstructuur wordt aangelegd. De precieze ligging wordt bij de verdere uitwerking bepaald. Het bestemmingsplan biedt in ieder geval de ruimte om alle benodigde waterhuishoudkundige voorzieningen te realiseren. Ad e. In het waterhuishoudkundig plan zal met deze aspecten rekening worden gehouden en in beeld gebracht. Mochten er aanvullende maatregelen nodig zijn dan zal dat in het waterhuishoudkundig plan worden uitgewerkt.
--	--	---	---

		Ad d. Het bestaande droogvallende oppervlaktestelsel wordt hervormd tot een stelsel van zaksloten en wadi's. De primaire functie afvoer van hemelwater naar het hoofdwatersysteem moet worden uitgewerkt in een Waterhuishoudkundig plan. Het bestemmingsplan moet voldoende ruimte bieden voor de benodigde afvoer en berging van hemelwater. Overleg met het waterschap is hiervoor nodig. Het enkel voorzien van de mogelijkheid tot aanleg van waterhuishoudkundige voorzieningen in de bestemming Woongebied is onvoldoende om een doorgaande afvoer te borgen. Ad e. In het bestemmingsplan is niet in beeld gebracht wat de impact is van hevige neerslag op de bestaande kavels, welke mogelijk lager liggen dan de nieuwe kavels. Hier dient in het	Ad f. De zuidelijk gelegen watergang zal, conform de noordelijk gelegen A-watergang, op de verbeelding worden opgenomen en bestemd worden als Waterstaat-Waterlopen. Als er een alternatieve oplossing gewenst is, zal deze met het waterschap worden besproken.
--	--	--	---

		waterhuishoudkundig plan aandacht voor te zijn. Ad f. Op de verbeelding ontbreekt de A-watergang die ligt tussen de sportvelden en Bekkersland. Het waterschap verzoekt de watergang en de beheerstroken op te nemen conform de A-watergang langs Pelseland met de dubbelbestemming Waterstaat-Waterlopen. Als een alternatieve oplossing voor de waterhuishoudkundige functie wordt overeengekomen, is bestemmen niet nodig.	
--	--	---	--

Aanpassing toelichting: afbeelding 18 wordt verwijderd

Aanpassing verbeelding: De zuidelijk gelegen A-watergang zal op de verbeelding worden opgenomen met de bestemming Waterstaat-Waterlopen.

Toetsing winkelprogramma Hof van Holland aan ladder duurzame verstedelijking

ten behoeve van bestemmingsplan

Opdrachtgever: Gemeente Nijmegen

Rotterdam, 5 december 2016



Toetsing winkelprogramma Hof van Holland aan ladder duurzame verstedelijking

ten behoeve van bestemmingsplan

Opdrachtgever: Gemeente Nijmegen

Tom Draisma
Wilbert Kroesen

Rotterdam, 5 december 2016

Over Ecorys

Met ons werk willen we een zinvolle bijdrage leveren aan maatschappelijke thema's. Wij bieden wereldwijd onderzoek, advies en projectmanagement en zijn gespecialiseerd in economische, maatschappelijke en ruimtelijke ontwikkeling. We richten ons met name op complexe markt-, beleids- en managementvraagstukken en bieden opdrachtgevers in de publieke, private en not-for-profitsectoren een uniek perspectief en hoogwaardige oplossingen. We zijn trots op onze 85-jarige bedrijfsgeschiedenis. Onze belangrijkste werkgebieden zijn: economie en concurrentiekracht; regio's, steden en vastgoed; energie en water; transport en mobiliteit; sociaal beleid, bestuur, onderwijs, en gezondheidszorg. Wij hechten grote waarde aan onze onafhankelijkheid, integriteit en samenwerkingspartners. Ecorys-medewerkers zijn betrokken experts met ruime ervaring in de academische wereld en adviespraktijk, die hun kennis en best practices binnen het bedrijf en met internationale samenwerkingspartners delen.

Ecorys voert een actief MVO-beleid en heeft een ISO14001-certificaat, de internationale standaard voor milieumanagementsystemen. Onze doelen op het gebied van duurzame bedrijfsvoering zijn vertaald in ons bedrijfsbeleid en in praktische maatregelen gericht op mensen, milieu en opbrengst. Zo gebruiken we 100% groene stroom, kopen we onze CO₂-uitstoot af, stimuleren we het ov-gebruik onder onze medewerkers, en printen we onze documenten op FSC- of PEFC-gecertificeerd papier. Door deze acties is onze CO₂-voetafdruk sinds 2007 met circa 80% afgenomen.

ECORYS Nederland B.V.
Watermanweg 44
3067 GG Rotterdam

Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Nederland

T 010 453 88 00
F 010 453 07 68
E netherlands@ecorys.com
K.v.K. nr. 24316726

W www.ecorys.nl

Inhoudsopgave

Management summary	5
1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	9
1.3 Opbouw rapport	10
2 Regionaal aanbod en beleid	13
2.1 Regio-indeling	13
2.2 Aanbod en structuur	14
2.2.1 Primaire regio	14
2.2.2 Secundaire regio	15
2.2.3 Harde en zachte plannen	17
2.3 Beleidskader	18
2.3.1 Rijksbeleid	18
2.3.2 Provinciaal beleid	19
2.3.3 Regionaal beleid	21
2.3.4 Gemeentelijk beleid	22
2.3.5 Conclusie	23
3 Actuele regionale behoefte	25
3.1 Bevolking en ontwikkeling	25
3.2 Bestaande kooporiëntatie	26
3.3 Behoeftte aan detailhandel	27
3.4 Kwalitatieve behoefte en meerwaarde	30
3.5 Omzeteffecten en leegstand	31
4 Locatie-aspecten	35
4.1 Locatiekeuze Hof van Holland	35
4.2 Alternatieve locatiemogelijkheden	36
5 Multimodale ontsluiting	39
Bijlage 1: Harde plannen Arnhem-Nijmegen	40

Management summary

Hét nieuwe stadsdeel van Nijmegen

In 2025 woont ruim een vijfde van alle inwoners van Nijmegen in de Waalsprong, hét nieuwe stadsdeel van Nijmegen. De Waalsprong is al geruime tijd in ontwikkeling en de eerste fasen van De Waalsprong zijn al jaren geleden opgeleverd. In totaal wonen er begin 2016 ruim 15.000 mensen. In de eindsituatie zullen er 30.000 mensen wonen én leven.

Stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied

Het te ontwikkelen winkelprogramma voor de Waalsprong is een stedelijke ontwikkeling en is daarmee ladderplichtig. De provincie Gelderland gaat ervan uit dat deze stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied is geprojecteerd.

Meest zinvolle regionale indeling

De regio-indeling is gebaseerd op de verzorgingsfunctie van het winkelprogramma, het koopgedrag van de inwoners en de trekkracht van en afstand tot concurrerend aanbod in de omgeving. Er is onderscheid gemaakt in een primaire regio (stadsdeel de Waalsprong) en secundaire regio (kernen en stadsdelen in aangrenzende gebieden/gemeenten). De bevolkingsontwikkeling, het koopgedrag, het winkelaanbod en relevant beleid zijn in beeld gebracht.

Passend in Rijks-, provinciaal, regionaal en lokaal beleid

De plannen voor het winkelprogramma in de Waalsprong en de ontwikkeling van het centrumgebied voldoen aan de vereisten in het Rijksbeleid en passen in het provinciale, regionale en gemeentelijke beleid en de daarin afgesproken overleg- en processtappen.

Trede 1: Voorzien in een actuele regionale behoefte

Omerekend in m² bvo en na correctie voor de reservering van 20% van de marktruimte voor verbetering van het overig winkelaanbod van het stadsdeel, is de actuele regionale behoefte aan nieuwe detailhandel in het nieuwe centrumgebied Hof van Holland:

- dagelijkse detailhandel: circa 3.825 m² bvo in 2020 en circa 6.500 m² bvo in 2025
- niet-dagelijkse detailhandel: circa 1.400 m² bvo in 2025 en circa 3.700 m² bvo in 2025
- totaal detailhandel: circa 5.225 m² bvo in 2020 en circa 10.200 m² bvo in 2025

Daarnaast is er ruimte voor aanvullende consumentverzorgende voorzieningen zoals horeca, ambachtelijke dienstverlening en zakelijke dienstverlening (baliefuncties, ateliers en praktijken) tot een totaal van circa 1.300 m² bvo in 2020 en circa 2.550 m² bvo in 2025.

Hierbij is rekening gehouden met de bestaande aanbodstructuur in de primaire en secundaire regio, is uitgegaan van realistische aannames voor de oriëntatie van de inwoners van de Waalsprong op het eigen aanbod en van een beperkte omzettoevloeiing van elders. De behoefte is afgestemd op en past bij de toekomstige bevolkingsontwikkeling.

Het deel van de marktruimte dat wordt gereserveerd voor de verbetering van het overige deel van het winkelaanbod in dit stadsdeel wordt naar verwachting met name ingezet voor de realisatie van een nieuw buurtwinkelcentrum, zoals voorzien in het bestemmingsplan Groot-Oosterhout.

Ook in kwalitatief opzicht voorziet het winkelprogramma voor het centrumgebied in een duidelijke behoefte: het realiseren van een sterke winkelstructuur voor de dagelijkse en frequent benodigde

niet-dagelijks detailhandel voor de inwoners van het stadsdeel op relatief korte afstand van de woning, met voldoende keuzemogelijkheden voor de consument, als centrale ontmoetingsplaats en met perspectiefvolle winkels voor de ondernemer.

Geen negatieve effecten of kans op leegstand

De benaderde behoefte aan detailhandel is cijfermatig te onderbouwen, zonder dat negatieve effecten zijn te verwachten in de omgeving. Door relatief terughoudende aannames in de onderbouwing, is het risico dat te veel detailhandel zou worden gerealiseerd, nog verder verkleind.

De kans op leegstand voor de op dit moment in de primaire regio - zeer beperkt - aanwezige detailhandel, is zeer klein. Ook voor het bovenlokale winkelaanbod in de secundaire regio, zijn op basis van de uitgevoerde berekeningen en bij de aangegeven tijdvakken 2020 en 2025 geen negatieve effecten te verwachten, omdat:

- het aanbod in de Waalsprong vooral gericht is op de lokale bevolking. De cijfermatige onderbouwing is hierop ook afgestemd;
- het centrumaanbod in de Waalsprong zich vooral richt op de dagelijkse boodschappen die de inwoners doorgaans dichtbij huis in het eigen stadsdeel of het eigen dorp doen;
- dit aanbod aangevuld wordt met frequent benodigde niet-dagelijkse artikelen die de inwoners doorgaans dichtbij huis in het eigen stadsdeel of het eigen dorp doen;
- de grotere centra in de secundaire regio zich juist onderscheiden met meer recreatief bezochte winkelbranches en ondersteunende centrumfuncties (horeca, leisure e.d.)

Trede 2: Voorzien buiten bestaand stedelijk gebied

Het toekomstige centrumgebied is voorzien buiten bestaand stedelijk gebied, nabij de stedelijke Knoop Lent. Deze locatie ligt direct aan de al gerealiseerde hoofdwijkontsluiting, nabij de zuidelijke onderdoorgang van het spoor richting de oostelijke wijken en op loopafstand van NS-station Nijmegen Lent. Het centrum is hierdoor vanuit het hele stadsdeel goed bereikbaar en is goed multimodaal ontsloten (zie ook trede 3). Door de realisatie van twee buurtsteunpunten in de noordelijke wijken zijn deze inwoners op korte afstand van de woning in bepaalde mate voorzien in hun dagelijkse behoeften.

Binnen het stedelijke gebied van de primaire regio zijn geen alternatieve locaties voorhanden die eveneens voldoen aan de gestelde eisen voor een aantrekkelijk en goed gesitueerd centrumgebied. Ook via herstructurering of transformatie is hierin niet te voorzien. Ook leegstaande panden - zoals het leegstaande pand van Jan Linders in het dorp Lent - of vacante locaties - bijvoorbeeld in het centrum van Nijmegen - komen op basis van onderzoek, confrontatie met de gestelde locatie-eisen en de kwalitatieve behoeften vanuit inwoners in de Waalsprong, niet in aanmerking voor vestiging van de voorgestane stedelijke ontwikkeling.

Trede 3: Multimodale ontsluiting voor locaties in niet bestaand stedelijk gebied

Deze trede is van toepassing op nieuwe stedelijke ontwikkelingen die buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvinden. De ontwikkelingslocatie voor het centrumgebied bij de stedelijke Knoop Lent heeft een goed bereikbaarheidsprofiel, gezien vanuit de diverse (toekomstige) buurten en wijken van de Waalsprong en is door de goede bereikbaarheid met verschillende vervoersmodaliteiten (te voet, fiets, openbaar vervoer en auto) in de toekomst goed multimodaal ontsloten. Daarmee wordt (eveneens) voldaan aan de derde trede van de ladder.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In 2025 woont ruim een vijfde van alle inwoners van Nijmegen in de Waalsprong, hét nieuwe stadsdeel van Nijmegen. De Waalsprong is al geruime tijd in ontwikkeling en de eerste fasen van De Waalsprong zijn al jaren geleden opgeleverd. In totaal wonen er begin 2016 ruim 15.000 mensen. In de eindsituatie zullen er 30.000 mensen wonen én leven.

Het stadsdeel en de wijken zullen in de toekomst over een breed pakket aan voorzieningen beschikken, gelegen in de verschillende wijken én centraal in het stadsdeel. Het centraal gelegen centrumgebied Hof van Holland moet een herkenbaar hart voor de Waalsprong worden, met een mix aan functies: ontmoetings- en verblijfsplekken, stedelijke woningtypes en winkelvoorzieningen. Het centrumgebied moet voorzien in de eerste levensbehoefte van de huidige en toekomstige bewoners van de Waalsprong, in aanvulling op het al bestaande buurtaanbod, en zal zijn afgestemd op de omvang van het groeiende inwonertal. Gezien de ligging, de samenstelling en de relatief beperkte omvang van het winkelprogramma, krijgt het centrum vooral een functie voor de inwoners van de Waalsprong.

Aantrekkelijk centrumgebied

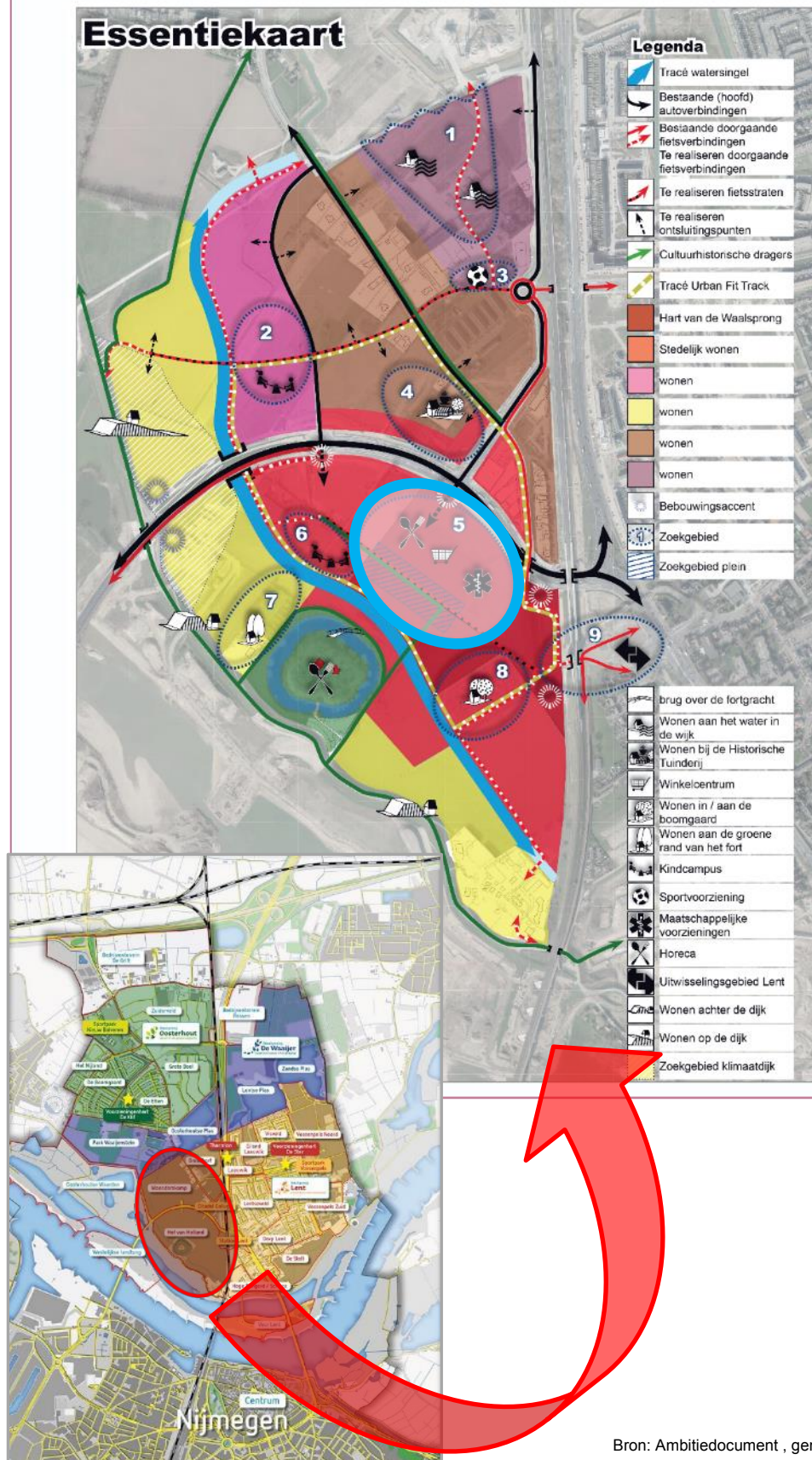
Voor het centrumgebied wordt een bestemmingsplan opgesteld, uitgaande van in totaal circa 6.525 tot 12.750 m² bruto vloeroppervlakte¹ in 2020 respectievelijk 2025. Hierbij inbegrepen is er ruimte voor aanvullende consumentverzorgende voorzieningen zoals horeca, ambachtelijke dienstverlening en zakelijke dienstverlening (baliefunctie, ateliers en praktijken). Dit programma beslaat in totaal respectievelijk circa 1.300 respectievelijk circa 2.250 m² bruto vloeroppervlakte.

Naast commerciële en andere consumentverzorgende voorzieningen, voorziet het toekomstig centrumgebied ook nog in andere functies en bestemmingen. Zo zal er een woningbouwprogramma worden gerealiseerd. Daarnaast wordt aan circa 5.000 m² aan werklocaties gedacht (dienstverlening, kleinschalig kantoor) en gaat het om maatschappelijke voorzieningen. Voor deze programma's zal voor zover nodig, separaat een toetsing aan de Ladder duurzame verstedelijking worden uitgevoerd.

In deze rapportage wordt de omvang van het detailhandelsprogramma getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

¹ In de Nederlandse praktijk van winkelmartonderzoek wordt uitgegaan van de winkelvloeroppervlakte (wvo). Dit is het deel van de bedrijfsruimte die voor de consument toegankelijk en/of zichtbaar is. Daarnaast maken detaillisten gebruik van andere bedrijfsruimte zoals magazijn, kantoor en personeelsruimte. Het totaal vormt de bruto vloeroppervlakte (bvo) die volledig verhuurbaar is.

Essentiekaart



Bron: Ambitiedocument , gemeente Nijmegen, 2016

1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking is een procesvereiste die sinds oktober 2012 in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is opgenomen. In dit rapport is de gewoonte van beoordeling van de Raad van State gevolgd. De Raad van State begint met de vraag of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Indien dit niet het geval is, behoeft de ladder niet te worden getoetst. Daarnaast is het belangrijk of de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorzien wordt in bestaand stedelijk gebied of daarbuiten.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

In het geval van het winkelprogramma voor de Waalsprong gaat het om een nieuw centrumgebied, met onder andere mogelijkheden voor nieuwe detailhandel, dat mogelijk wordt gemaakt door een nieuw bestemmingsplan. Er is geen sprake van onbenutte planologische mogelijkheden van een vigerend bestemmingsplan. Het mogelijk maken van detailhandel in het nieuwe centrumgebied, is een nieuwe stedelijke ontwikkeling en moet daarom worden getoetst aan de ladder.

Buiten bestaand stedelijk gebied

De definitie voor bestaand stedelijk gebied (artikel 1.1.1, lid 1, Bro) luidt als volgt:

“Bestaand stedelijk gebied: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.”

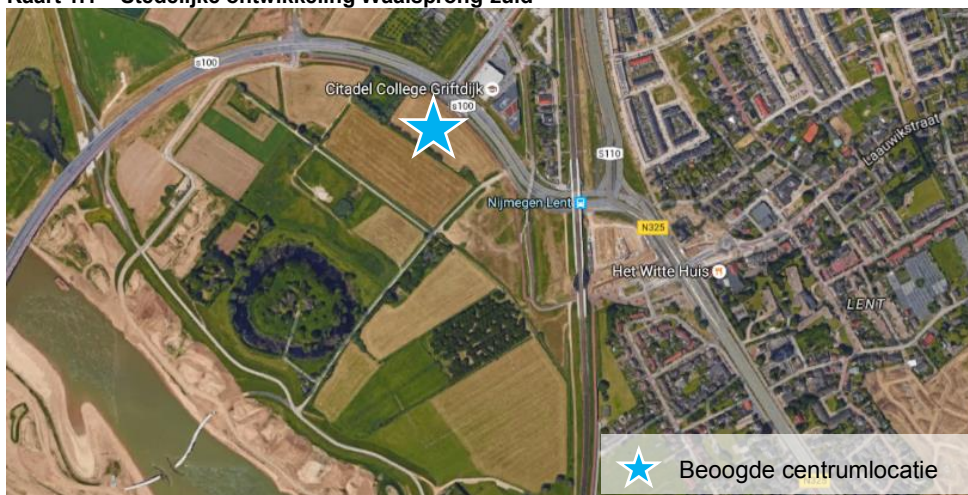
De Provincie Gelderland hanteert dezelfde definitie (Concept Omgevingsverordening Gelderland 2016 (geconsolideerde versie), art. 2.1.1. sub 4). Gelet op deze definitie heeft de Provincie aangegeven dat het gebied Hof van Holland geen bestaand stedelijk gebied betreft. Het gebied bestaat nog hoofdzakelijk uit onbebouwde weilanden en het geldende bestemmingsplan staat stedelijke ontwikkelingen nog niet toe.

Op basis van het in 2007 vastgestelde ontwikkelbeeld voor de Waalsprong en de in 2013 vastgestelde Ontwikkelingsstrategie Waalsprong², zijn er in de Waalsprong en in de directe omgeving van het toekomstige centrumgebied reeds bebouwing ten behoeve van bewoning, dienstverlening, bedrijvigheid, openbare voorzieningen (o.a. onderwijs) en infrastructuur gerealiseerd. Onder andere:

- de hoofdverkeersinfrastructuur voor de Waalsprong (o.a. Graaf Alardsingel, Margaretha van Mechelenweg, nieuwe spoorviaduct richting Lent);
- nieuwe stadsbrug ‘De Oversteek’ over de Waal;
- fietsverbinding ‘De Snelbinder’ over de Waal;
- NS-station Nijmegen Lent;
- Citadel College Griftdijk;
- hotel-restaurant van der Valk Nijmegen-Lent;
- meerdere woonwijken in Waalsprong Oosterhout en Waalsprong Lent.

² Gemeente Nijmegen, mei 2013.

Kaart 1.1 Stedelijke ontwikkeling Waalsprong-zuid



Trede 3 (het aangeven in hoeverre een locatie die buiten bestaand stedelijk gebied ligt, multimodaal ontsloten is) dient daarom getoetst te worden.

Conclusie

Het te ontwikkelen winkelprogramma voor de Waalsprong is een stedelijke ontwikkeling, is ladderplichtig en valt buiten het bestaand stedelijk gebied.

Wettelijk kader

Artikel 3.1.6 lid 2 Bro geeft aan dat de toelichting van een bestemmingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen aan een aantal voorwaarden:

1. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
2. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
3. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Overheden moeten op basis hiervan nieuwe stedelijke ontwikkelingen motiveren met behulp van de drie opeenvolgende stappen. De stappen borgen een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkelingen. Deze stappen worden aangeduid als de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

1.3 Opbouw rapport

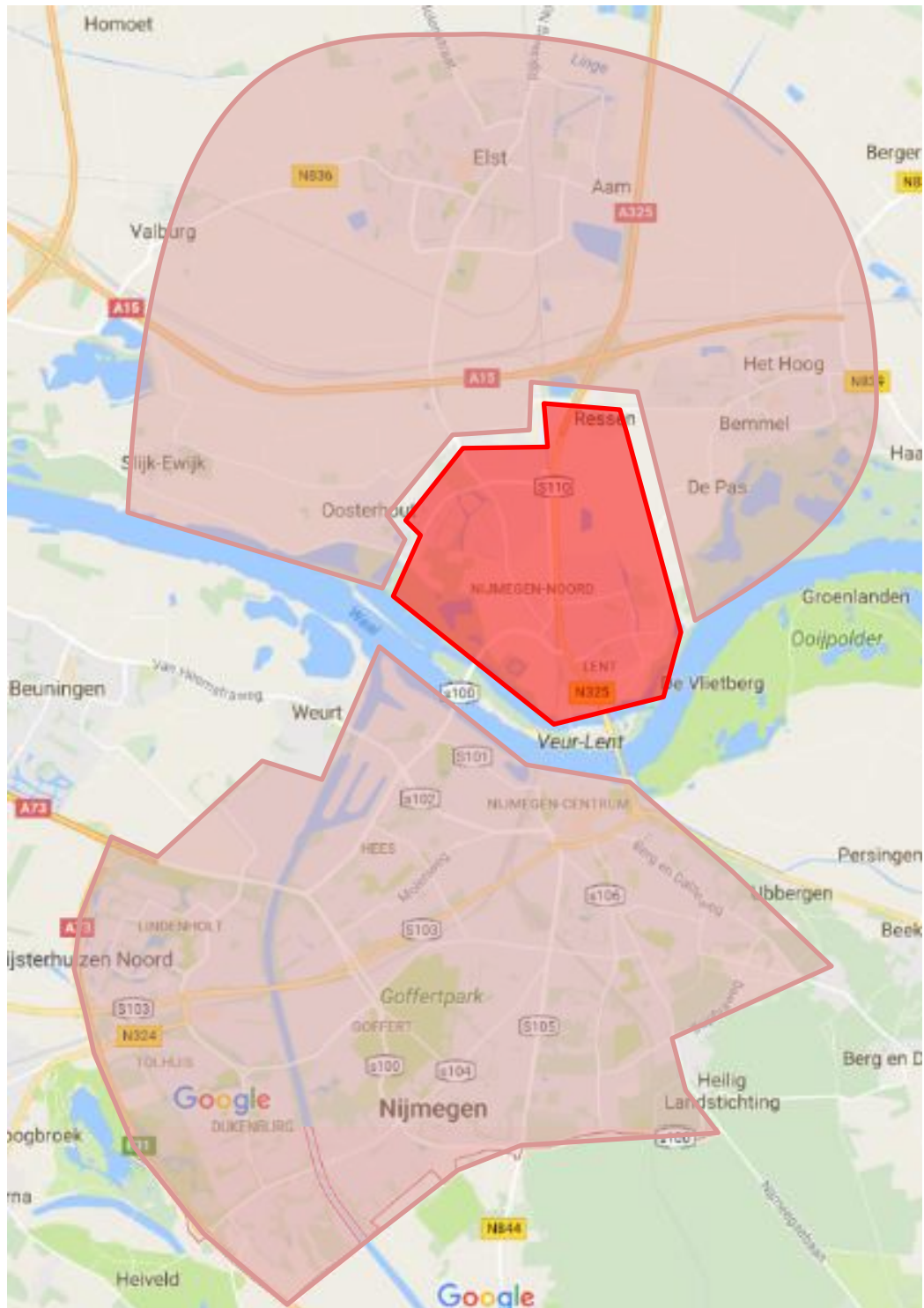
Dit rapport beschrijft de resultaten van de toets aan de ladder voor duurzame Verstedelijking. Hoofdstuk 2 beschrijft het regionaal aanbod en beleid. Allereerst is een reële regioafbakening vastgesteld. Deze is aan de hand van het koop- en bezoekgedrag van de inwoners van de Waalsprong en het toekomstige verzorgingsgebied van het winkelprogramma gedefinieerd. Voor dit gebied zijn de bevolkingsontwikkeling, het regionale detailhandelsaanbod, plannen en ontwikkeling voor detailhandel en het relevante beleid in beeld gebracht.

In hoofdstuk 3 is de actuele regionale behoefte aan winkels onderbouwd, zowel kwantitatief als kwalitatief. Er wordt ingegaan op mogelijke omzetverdringing en het risico op leegstand in de regio, door de winkelontwikkeling van het winkelprogramma in de Waalsprong.

Hoofdstuk 4 beschrijft de toets aan trede twee van de ladder. Er wordt aangegeven waarom gekozen is voor de huidige locatie en of de behoefte aan winkelruimte niet te voorzien is op een andere locatie. Bijvoorbeeld door middel van herstructurering of transformatie. Hierbij wordt onder andere ook ingegaan op de ogenschijnlijke nabijheid van de binnenstad van Nijmegen.

In hoofdstuk 5 staat trede drie centraal. De voorziene stedelijke ontwikkeling ligt buiten bestaand stedelijk gebied.

Kaart 1.2 Indeling primaire en secundaire regio



- Primaire regio
- Secundaire regio

2 Regionaal aanbod en beleid

In dit hoofdstuk is de regio voor het winkelprogramma van de Waalsprong bepaald. Voor dit gebied is in dit hoofdstuk het winkelaanbod en de trekkracht daarvan inzichtelijk gemaakt en is het relevante beleid voor detailhandel samengevat. Mede op basis hiervan wordt in het volgende hoofdstuk de actuele regionale behoefte voor detailhandel bepaald.

2.1 Regio-indeling

Voor het bepalen van de regionale behoefte en het bepalen van eventuele effecten, is een goed inzicht in de lokale en regionale vraag- en aanbodstructuur belangrijk. Voor een goede laddertoets moet de afbakening van de regio aansluiten op het (te verwachten) verzorgingsgebied van de stedelijke ontwikkeling.

Voor het winkelprogramma van de Waalsprong wordt onderscheid gemaakt in een primaire en secundaire regio, afgestemd op de verzorgingsfunctie van het winkelprogramma, het koopgedrag van de inwoners en de trekkracht en afstand tot concurrerend aanbod in de omgeving.

Primaire regio

De winkels in het toekomstige centrum van de Waalsprong zullen vanwege de ligging, de omvang en de samenstelling van het programma, primair een functie hebben voor de inwoners van het eigen stadsdeel. Net als de inwoners in de andere stadsdelen van Nijmegen, zullen de inwoners in dit gebied in de toekomst in hoge mate op het aanbod in het eigen stadsdeel zijn georiënteerd. Stadsdeel de Waalsprong is daarmee de primaire regio. Voor deze primaire regio zijn het winkelaanbod (in kwantiteit en kwaliteit) in beeld gebracht.

Secundaire regio

De secundaire regio van de Waalsprong bestaat uit de andere Nijmeegse stadsdelen en de aangrenzende gemeenten Overbetuwe en Lingewaard. Hierbij is rekening gehouden met de geografische ligging, ruimtelijke en functionele relaties hiertussen en het koopgedrag van de inwoners van de Waalsprong. In deze gemeenten zijn de plaatsen Oosterhout, Elst en Bommel de voornaamste in dit kader relevante aankoopgebieden. Voor deze plaatsen zijn het winkelaanbod en de bekende plannen en ontwikkelingen beschreven.

Met voornoemde indeling is sprake van de meest zinvolle regioafbakening. Het is daarmee een goede basis voor het bepalen van de actuele regionale behoefte aan reguliere detailhandel en het inschatten van eventuele effecten.

Nadruk op regulier buurt-, wijk- en stadsdeelverzorgend winkelaanbod

- Omdat het toekomstige winkelaanbod in het centrumgebied van de Waalsprong vooral uit regulier stadsdeel-, wijk- en buurtverzorgend winkelaanbod zal bestaan, met een lokaal verzorgende functie, ligt de nadruk in de analyses, behoeftebenadering en effectenbepaling op het reguliere buurt-, wijk en stadsdeelverzorgende winkelaanbod.
- Omdat in dit rapport geen uitspraken gedaan worden over de in de toekomst gewenste en haalbare perifere en grootschalige detailhandel (PDV/GDV) in de Waalsprong, zijn het winkelaanbod in deze branches en de bestedingen hierbij van de consument, niet in de analyses en berekeningen betrokken.

2.2 Aanbod en structuur

2.2.1 Primaire regio

Stadsdeel de Waalsprong heeft een relatief beperkt eigen winkelaanbod. In totaal is er circa 4.300 m² wvo aan detailhandel aanwezig, verdeeld over 14 winkels. Twee buurtsteunpunten voorzien in de dagelijkse behoeften: Jan Linders in Lent-Laauwik (1.250 m² wvo) en Albert Heijn (543 m² wvo) met enkele andere winkels en een apotheek in Woonpark Oosterhout.

Daarnaast zijn er 3 winkels in de dorpskom van Lent en verspreid in met name het buitengebied. Opvallend is de hoeveelheid niet-dagelijkse detailhandel in het buitengebied van Oosterhout: het gaat om de vestiging van Bristol aan de Griffdijk Noord. Met 1.562 m² wvo neemt deze ene winkel circa 80% van de aanwezige niet-dagelijkse detailhandel voor zijn rekening. Het overige aanbod in deze sector is kleinschalig van aard. In tabel 2.1 is de spreiding van de winkelvloeroppervlakte gekwantificeerd.

Tabel 2.1 Bestaand aanbod detailhandel maart 2016 stadsdeel Waalsprong, exclusief detailhandel in doe-het-zelf, tuincentra en woninginrichting (en aantal verkooppunten)³

		Dagelijkse detailhandel	Niet-dagelijkse detailhandel	Leegstand	Supermarkten
Oosterhout	Buurtsteunpunt (AH)	878 m ² wvo (4)			543 m ² wvo (1)
	Buitengebied Oosterhout		1.562 m ² wvo (1)		
Lent	Buurtsteunpunt (Jan Linders)	1.250 m ² wvo (1)			1.250 m ² wvo (1)
	Dorpscentrum Lent	80 m ² wvo (2)	40 m ² wvo (1)	975 m ² bvo (1)	
	Verspreid kom Lent		150 m ² wvo (2)		
	Buitengebied Lent	150 m ² wvo (1)	195 m ² wvo (2)		
Totaal Waalsprong		2.358 m² wvo (8)	1.947 m² wvo (6)	975 m² bvo (1)	1.793 m² wvo (2)
	Per inwoner	0,15 m ² wvo	0,13 m ² wvo	0,06 m ² bvo	0,12 m ² wvo
	Benchmarks NL	0,20 m ² wvo	0,17 m ² wvo		0,22 m ² wvo

Bron: Locatus maart 2016, bewerking Ecorys 2016

Net aan de noordelijke zijde van de gemeentegrens van Nijmegen, ligt in het buitengebied van het dorp Oosterhout, een moderne, solitaire en goed bereikbare LIDL supermarkt. Deze valt net buiten de primaire regio, maar zal een belangrijk deel van haar omzet uit de Waalsprong halen. Haar aanwezigheid compenseert de kwantitatieve ondervertegenwoordiging van deze branche in de Waalsprong. Bij de behoefteraming wordt rekening gehouden met de aanwezigheid van deze supermarkt. De marktruimte van de detailhandel in de Waalsprong wordt verminderd voor het deel van de omzet van deze LIDL dat afkomstig is uit de Waalsprong.

Afgezien van de supermarkten en de vestiging van Bristol, staat de bewoners een kleinschalig, onvolledig detailhandelsaanbod ter beschikking. Vergelijking van het bestaande detailhandelsaanbod per inwoner, met de Nederlandse benchmarks bevestigt dit beeld:

³ In dit rapport wordt de detailhandel in doe-het-zelf, tuincentra en woninginrichting niet meegerekend, zowel voor de aanbodzijde (oppervlakte detailhandel) als de vraagzijde van de markt (de besteding door de consumenten). Daarmee bestaat er geen relatie meer tussen de planning van de reguliere winkellocaties op buurt- en stadsdeelniveau en de planning van de zogenaamde perifere en grootschalige detailhandelsvestigingen (PDV/GDV).

- 30% ondervertegenwoordiging aan dagelijkse detailhandel ten opzichte van woongebieden met 10-15.000 inwoners;
- 20-25% ondervertegenwoordiging aan niet-dagelijkse detailhandel ten opzichte van woongebieden met 10-15.000 inwoners;
- circa 45% ondervertegenwoordiging vergeleken met het bestaand aanbod aan supermarktmeters ten opzichte van het gemiddelde van de Nederlandse top 20 steden.

Leegstand

De leegstand in de Waalsprong beperkt zich tot één winkelpand. In 2015 stond er nog een ander pand van circa 300 m² bvo leeg. Dit pand is weer in gebruik genomen. Het leegstaande pand is het voormalige supermarktpand van Jan Linders aan de Laauwikstraat 2 in het dorp Lent. Vestiging van een nieuwe supermarkt is hier niet mogelijk. De geldende bestemming is immers:

- “a. wonen, kantoren, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen en detailhandel (met uitzondering van een supermarkt), met dien verstande dat nieuwe geluidsgevoelige functies alleen zijn toegestaan voor zover voldaan wordt aan de Wet Geluidshinder;
- b. ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van detailhandel -1’ tevens voor een mandjeswinkel⁴ tot een maximaal verkoopvloeroppervlak van 400 m²,”

Het pand meet circa 829 m² wvo en circa 975 m² bvo. Het is niet bekend hoe het pand in de toekomst zal worden benut. Aangenomen wordt dat herinvulling in de niet-dagelijkse detailhandel mogelijk is (buiten de PDV/GDV sfeer) en dat daarmee een deel van de toekomstige behoefte aan winkelruimte voor de niet-dagelijkse detailhandel ter plaatse kan worden ingevuld. Indien later blijkt dat de herinvulling van andere aard zal zijn, kan daarvoor worden gecorrigeerd.

2.2.2 Secundaire regio

De secundaire regio van de Waalsprong bestaat uit de overige stadsdelen van de gemeente Nijmegen en de nabijgelegen kernen van de gemeente Overbetuwe (47.000 inwoners op 1-1-2016, CBS) en de gemeente Lingewaard (45.950 inwoners op 1-1-2016, CBS).

Gemeente Nijmegen

De **binnenstad** van Nijmegen heeft een divers en omvangrijk aanbod aan winkels en centrumvoorzieningen. Er zijn 465 winkels gevestigd met gezamenlijk ruim 90.000 m² wvo. Zij heeft een sterke, regionaal verzorgende functie, vooral voor recreatief, vergelijkend winkelen en laag frequente gekochte niet-dagelijkse aankopen. Er zijn 5 supermarkten groter dan 400 m² wvo, die gezien hun ligging en omvang, vooral een functie hebben voor het eigen stadsdeel.

De voornaamste aankoopplaatsen in de **overige Nijmeegse stadsdelen**, die een aantrekkingskracht kunnen hebben op inwoners van de Waalsprong, zijn het nabijgelegen winkelaanbod in de stadsdelen Oost en West en enkele goed bereikbare grotere winkelconcentraties of supermarktcentra op iets grotere afstand. Voornaamste hierin zijn:

- stadsdeelcentrum Dukenburg (o.a. AH XL circa 3.100 m² wvo);
- Sint-Jacobsaan (o.a. AH XL circa 3.500 m² wvo);
- Daalseweg (o.a. AH circa 1.700 m² wvo, Coöp 830 m² wvo);
- Fenikshof (o.a. Jumbo en Jan Linders, beiden circa 1.250 m² wvo);
- Molenweg-noord (o.a. AH 1.689 m² wvo, Coöp 833 m² wvo).

⁴ ‘Mandjeswinkel’ wordt gedefinieerd als een (zelfbedienings)kruidenier met een beperkt assortiment aan levensmiddelen, met een maximum omvang van 400 m² verkoopvloeroppervlak.

Deze centra zijn goed bereikbaar vanuit de Waalsprong (Fenikshof, Molenweg-noord), richten zich met een ruim aanbod op 'efficiënt-recreatief winkelen' (Dukenburg) of bieden een groot supermarktaanbod (zoals de grote AH XL's).

Gemeente Overbetuwe

Het buitengebied aan de noordzijde van de Waal is relatief dunbevolkt. De kleinere kernen **Oosterhout** (2.235 inw) en **Slijk-Ewijk** (480 inw.) in de gemeenten Overbetuwe, hebben niet of nauwelijks structuurbepalend winkelaanbod. De in het buitengebied van Oosterhout gelegen solitaire LIDL is de enige eigentijdse winkel met een grotere trekkracht. Deze LIDL zal een aanzienlijk deel van haar omzet uit de Waalsprong trekken. Hiermee wordt bij de behoefte- en effectbepaling rekening gehouden.

Het centrum van **Elst** beschikt wel over een compleet winkelaanbod passend bij de schaal van haar verzorgingsgebied. Het centrumgebied is recentelijk heringericht en biedt een aantrekkelijke branchering in niet-dagelijkse winkelbranches, waaronder een warenhuis (Hema). Een aantal complementaire centrumsupers voorziet in de dagelijkse behoeften. In het centrum liggen een recent verplaatste Albert Heijn, een grote Jumbo supermarkt en nieuwbouw voor een recentelijk verplaatste ALDI (opening september 2016) De woonwijk Westeraam beschikt over een moderne Jumbo supermarkt.

Gemeente Lingewaard

In Lingewaard is het centrum van **Bemmel** de voornaamste aankoopplaats, gelegen op korte afstand van de Waalsprong. Een aantal jaren geleden is het centrum grondig opgewaardeerd met o.a. nieuwbouw van het project 'Tussen de pleinen' (winkelruimte en appartementen), renovatie van winkelcentrum Assenburg en de opening van een ondergrondse parkeergarage. Het centrumgebied is ook heringericht. De drie supermarkten AH, LIDL en Coöp zijn samen met de Hema, de voornaamste trekkers.

Tabel 2.2 Centrumaanbod secundaire regio in m² wvo

	Bemmel Centrum		Elst Centrum		Nijmegen Centrum	
	winkels	m ² wvo	winkels	m ² wvo	winkels	m ² wvo
Dagelijkse detailhandel	14	4.750	23	7.350	72	9.600
• w.v. supers (>400 m ²)	4	3.900	3	5.400	5	3.150
Niet-dagelijkse detailhandel	35	5.050	73	12.650	393	81.300
• w.v. mode & luxe	19	2.600	46	8.200	231	51.600
• w.v. warenhuis	1	750	1	480	1	1.700
• w.v. overig	15	1.700	26	3.970	161	28.000
Totaal	49	9.800	96	20.000	465	90.900

Bron: Locatus maart 2016, bewerking Ecorys 2016

Bovenstaand overzicht maakt duidelijk dat vooral het centrum van Nijmegen over een groot, breed geschakeerd en aantrekkelijk regionaal verzorgend winkelaanbod beschikt. De centra van Elst en Bemmel beschikken beiden over een ruim en divers dorpsaanbod aan winkels. Zowel in m² wvo als in aantal winkels. De niet-dagelijkse detailhandel, en daarbinnen de groepen 'mode en luxe' en 'warenhuis' hebben hierin belangrijke een onderscheidende rol.

2.2.3 Harde en zachte plannen

In bijlage 1 is een overzicht opgenomen van harde winkelplannen in de regio Arnhem-Nijmegen opgenomen (bron: Detailhandelsmonitor Stadsregio Arnhem Nijmegen, BRO, 2015) Voor deze laddertoets is bij de gemeenten in de primaire en secundaire regio geïnformeerd naar deze en andere plannen en de status daarvan.

Primaire regio

Buiten het plan voor ontwikkeling van het centrum in de Waalsprong met stadsdeelverzorgende functies, zijn er binnen de primaire regio de volgende twee harde plannen voor reguliere detailhandel van belang.

In het bestemmingsplan '**Groot-Oosterhout**' is het planologisch mogelijk gemaakt om op termijn aan de Prins Hendrik VI-singel maximaal 3.000 m2 bvo aan detailhandel te realiseren ten behoeve van een nieuw buurtwinkelcentrum dat gericht zal zijn op de verzorging van zowel Woonpark Oosterhout als Groot-Oosterhout. Het is niet bekend in hoeverre een deel van de maximaal 3.000 m2 bvo voor andere bestemmingen dan detailhandel, bijvoorbeeld voor overige commerciële voorzieningen zoals horeca, zal worden benut.

In het bestemmingsplan '**Nijmegen Woonpark Oosterhout 2013**' is het daarnaast planologisch mogelijk gemaakt om maximaal 1.200 m2 bvo supermarkt te realiseren, terwijl de Albert Heijn in het buurtsteunpunt van deze wijk volgens de gemeente circa 900 m2 bvo groot is. Het gaat hier om een verborgen plancapaciteit voor specifiek deze branche van circa 300 m2 bvo die alleen kan worden aangewend indien andere exploitanten van bedrijfsruimte op de begane grond bereid zijn om hun bedrijfsruimte te ontruimen.

In **Lent** is een buurtsteunpunt gerealiseerd. De daar aanwezige supermarkt Jan Linders heeft momenteel een omvang van circa 1.600 m2 bvo. Volgens het bestemmingsplan is er nog ruimte voor uitbreiding tot 1.800 m2 bvo. Uitbreiding is in de praktijk echter in de openbare ruimte niet uitvoerbaar, in verband met de benodigde parkeerruimte in het gebied.

De plannen voor detailhandel buiten de reguliere detailhandel (PDV/GDV) en voor de vestiging van een fast food restaurant op de locatie **Ressen** vallen buiten deze laddertoets en zijn gezien de aard en het bezoekdoel aan dit soort functies, niet van invloed op de behoefte aan regulier, kleinschaliger winkelaanbod in de Waalsprong. In het kader van het Regionaal Programma Werklocaties van de in de regio Arnhem-Nijmegen samenwerkende gemeenten, wordt op dit moment een herijking van de regionale programmering van PDV/GDV uitgevoerd, zoals deze in het Regionale Programma Detailhandel 2013 werd vastgesteld. De vestiging van een fast food restaurant valt onder het gemeentelijk horecabeleid.

Secundaire regio

Omdat het toekomstige reguliere detailhandelsprogramma van de Waalsprong lokaal verzorgend van karakter zal zijn, is de harde en zachte planvoorraad voor nieuw winkelaanbod in de omliggende gemeenten slechts in zeer beperkte mate van invloed op de haalbaarheid van nieuw winkelaanbod in de Waalsprong, en omgekeerd. Volledigheidshalve zijn de bekende plannen hieronder kort benoemd.

In overig **Nijmegen** zijn geen detailhandelsplannen bekend met een bovenwijkse invloed. Op buurt- en wijkniveau is er een aantal plannen voor vernieuwing van buurt- of winkelcentra, herstructurering van de wijkstructuur (Dukenburg-Meijhorst) en de afronding van recent vernieuwde of opgeleverde winkelcentra (o.a. Fenikshof). Deze plannen zijn dermate klein van omvang dat zij niet van invloed zijn op de behoefte- en aanbod voor het winkelprogramma in de Waalsprong.

In de gemeente Overbetuwe is in **Elst** recentelijk het project 'Het Posthuys' opgeleverd. Op de locatie van het voormalige postkantoor aan het Europaplein is een centrumproject gerealiseerd met een eigentijdse ALDI supermarkt (verplaatsing van de oostzijde van hetzelfde plein) met daarboven appartementen. Ook is recentelijk het centrumgebied van Elst heringericht. Verder zijn er geen plannen bekend met een bovenlokaal of regionaal effect

In de gemeente Lingewaard loopt voor centrum van **Bemmel** een procedure van LIDL om haar supermarkt uit te breiden tot circa 986 m² wvo. De Raad van State heeft de bezwaren hiertegen eind mei 2016 onherroepelijk ongegrond verklaard. De verwachting is dat de gemoderniseerde en uitgebreide winkel in april 2017 geopend wordt.

De overige kernen van de gemeenten Overbetuwe en Lingewaard, afgezien van de kleine kernen Slijk-Ewijk en Oosterhout (Gelderland), liggen op (te) grote afstand van de Waalsprong. De in deze kernen bekende plannen hebben door hun aard of omvang geen effect op de behoefte aan reguliere winkels in de Waalsprong (zie bijlage 1).

Hieronder vallen bijvoorbeeld plannen en initiatieven voor de versterking van en herinvulling van leegstand in de binnensteden van Arnhem en Nijmegen, de plannen voor de Rijnboog in Arnhem, diverse PDV/GDV-plannen (Duiven, Ressen, Mercuriuspark Nijmegen e.a.) of voor de uitbreiding van supermarkten buiten de secundaire regio op grotere afstand van de Waalsprong.⁵

2.3 Beleidskader

2.3.1 Rijksbeleid

De afgelopen jaren legt het Rijk steeds meer bevoegdheden rond de planning en ordening van detailhandel neer bij gemeenten en provincies. Het Rijk blijft wel verantwoordelijk voor het goed functioneren van het ruimtelijke-ordeningssysteem. Een belangrijk instrument hiertoe is de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking, die in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is opgenomen.

Om een zorgvuldige afweging te ondersteunen, dienen drie 'treden' van de ladder voor duurzame verstedelijking te worden gevolgd. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet hierbij voldoen aan de volgende voorwaarden:

1. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
2. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
3. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

De provincie is verantwoordelijk voor het generieke toezicht op de toepassing van de Rijksladder. Voorliggende rapportage bevat de toetsing van het winkelprogramma voor de Waalsprong aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

⁵ Aldi opende bijvoorbeeld een vestiging aan de Van der Mondeweg in Haalderen, gemeente Lingewaard.

De laddertoets uit het Bro is uitgevoerd en in voorliggende rapportage beschreven.

2.3.2 Provinciaal beleid

De meest recente Omgevingsvisie Gelderland en bij gehorende Omgevingsverordening zijn vastgesteld op 9 juli 2014 en vormen het actuele ruimtelijke kader van de provincie Gelderland. Eind 2016 worden de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening geactualiseerd. In deze paragraaf is al uitgegaan van de relevante wijzigingen voor detailhandel in de 'ontwerp-geconsolideerde versie van de Omgevingsvisie Gelderland (december 2016)' en de 'ontwerp-geconsolideerde versie van de Omgevingsverordening Gelderland (december 2016)'.

De provincie kiest er in de Omgevingsvisie voor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven:

- een duurzame economische structuur;
- het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

Een gezonde economie met een aantrekkelijk vestigingsklimaat vraagt om krachtige steden en vitale dorpen met voldoende werkgelegenheid. Het verbeteren van de economische structuur is een belangrijke opgave voor de Gelderse samenleving. Een van de doelen hierbij is een adequaat beheer (kwaliteit en kwantiteit) van bestaande en eventueel nieuwe woongebieden, bedrijventerreinen, kantoren en detailhandel in Gelderland.

De provincie en haar partners streven voor de detailhandel samen naar:

- een evenwichtige en toekomstbestendige detailhandel;
- die bijdraagt aan vitale, aantrekkelijke steden en dorpen;
- door autonome trends en demografische ontwikkelingen neemt de vraag naar winkels aanzienlijk af en de ruimtevraag verandert mee. De bestaande centra in de (binnen)steden en dorpen staan centraal;
- om deze in de toekomst vitaal te houden streven de provincie en haar partners naar transformatie en vernieuwing van bestaande winkelgebieden;
- de provincie en haar partners willen overcapaciteit aan winkels terugdringen. Dit voorkomt leegstand en aantasting van de sociale en economische vitaliteit van winkelgebieden in dorpen en steden.

Winkelgebieden belangrijk voor vitaliteit en aantrekkelijkheid steden en dorpen

Winkelgebieden dragen voor een belangrijk deel bij aan de vitaliteit en aantrekkelijkheid van steden en dorpen. Met name de winkels in de centra van steden, dorpen en wijken zijn zeer bepalend voor de leefbaarheid en aantrekkelijk van deze gebieden.

In de visie van de provincie gaat het om het vinden van de juiste balans tussen het accommoderen van vernieuwingsimpulsen en nieuwe ontwikkelingen (marktdynamiek) aan de ene kant, en het behouden van dat wat al sterk is met name de centrumgebieden. Er is een toekomstbestendige detailhandelsstructuur gewenst. Dit vraagt om heldere ruimtelijke keuzen gericht op het versterken van kansrijke locaties en het omvormen van zwakke locaties.

De Concept Omgevingsverordening Gelderland (geconsolideerde versie december 2016) bevat de regels behorende bij het Omgevingsplan. Voor detailhandel is het volgende opgenomen (artikel 2.3.3.1 Detailhandel):

1. Voor zover er voor het betreffende gebied een regionale afspraak is gemaakt over de programmering van detailhandel, is de bestemming detailhandel in een bestemmingsplan alleen

mogelijk als deze ontwikkeling niet in strijd is met de door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale afspraak.

2. In de toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangegeven hoe een nieuwe detailhandelsontwikkeling zich verhoudt tot het bepaalde in het eerste lid en een eventuele gemeentelijke samenwerking op het gebied van detailhandel als bedoeld in het eerste lid.

Voor nieuwe locaties is de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik van toepassing zoals opgenomen in de omgevingsvisie. Daarbij moet tevens onderbouwd worden dat nieuwe locaties niet ten koste gaan van de bestaande detailhandelsstructuur.

Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik

Voor een goede afweging van keuzes voor locaties van nieuwe gebouwen staat de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik centraal. Met deze ladder wordt een transparante besluitvorming en een zorgvuldige ruimtelijke afweging nagestreefd. Het gaat om het tijdig afwegen van kansen en mogelijkheden om bestaande gebouwen te benutten bij overwegingen van nieuwe bebouwing. Als juridische basis gebruikt de provincie de ladder voor duurzame verstedelijking die het Rijk heeft vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Regionale afspraken

De provincie Gelderland wil regionale afstemming en samenwerking met betrekking tot detailhandel stimuleren en faciliteren. Dit geldt in de eerste plaats voor (grootschalige)detailhandel met een bovenlokale functie, maar regionale afstemming kan ook gewenst zijn voor andere detailhandelsontwikkelingen (bijvoorbeeld ten aanzien van stadsdeelcentra of internet-afhaalpunten).

Om regionale afstemming te faciliteren biedt de provincie de regio's de mogelijkheid om regionale afspraken vast te leggen in een regionaal programma detailhandel. Het Regionale Programma Detailhandel 2013 van de voormalige stadsregio Arnhem-Nijmegen stelt over het toekomstig centrumgebied van de Waalsprong het volgende (p. 16):

“In Nijmegen-Noord zal, als onderdeel van de Waalsprong, centrumgebied ontwikkeld worden. Naast winkels komen hier voorzieningen, horeca en dienstverlening. De uiteindelijke omvang, functionele invulling en fasering zijn nog onderwerp van studie.”

Voor normale detailhandel geldt dat voor zover er voor het betreffende gebied een regionale afspraak is gemaakt over de programmering van detailhandel, de bestemming detailhandel in een bestemmingsplan alleen mogelijk is als deze ontwikkeling niet in strijd is met de door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale afspraken ten aanzien van de programmering van detailhandel.

In paragraaf 2.3.3 van deze laddertoets, zijn het regionale beleid en het RPD beschreven en wordt het centrumgebied voor de Waalsprong hieraan getoetst.

Waalsprong

Voor de detailhandel in de Waalsprong heeft op 15 september 2015 ambtelijk overleg plaats gevonden. In reactie hierop stelt de provincie in een ambtelijk schrijven van 19 oktober 2015:

- “Door de realisatie van de grote aantallen woningen in de Waalsprong neemt de behoefte aan een winkelhart toe. De mogelijkheid om boodschappen te doen in de Waalsprong is heel beperkt waardoor mensen (met de auto) naar de omliggende dorpen moeten voor hun boodschappen. De behoefte aan een wijkwinkelcentrum is evident;
- Er wordt een bandbreedte aangehouden van 7.000 m² tot 10.000 m²;
- Het wijkwinkelcentrum zal bedoeld zijn voor de dagelijkse boodschappen en een functie vervullen als ontmoetingsplek;

- In regionaal verband is afgesproken dat nieuwe ontwikkelingen moet worden afgestemd in het intergemeentelijk overleg detailhandel, als:
 - een bestemmingsplanwijziging nodig is;
 - de ontwikkeling groter is dan 1.500 m², en;
 - een bovenlokaal effect heeft.
- Aangezien het een wijkvoorzienend winkelcentrum betreft is er geen sprake van bovenlokale effecten. De provincie adviseert het regionale intergemeentelijke overleg detailhandel (IOD) hierover te informeren als de plannen concreter zijn;
- Gezien het lokale karakter van de plannen en de geschetste aantoonbare behoefte verwacht de provincie dat de gemeente een goede onderbouwing conform de ladder moet kunnen maken.”

Toets winkelprogramma Waalsprong

De plannen voor het winkelprogramma in de Waalsprong en de ontwikkeling van het centrumgebied passen in de provinciale beleidslijn zoals verwoord in de Concept Omgevingsvisie Gelderland en de Concept Omgevingsverordening Gelderland (geconsolideerde versie december 2016). Als hoofdwinkelgebied voor de Waalsprong levert zij een belangrijke bijdrage in de vitaliteit en aantrekkelijkheid van het stadsdeel en de stad Nijmegen. Het centrum is zeer bepalend voor de leefbaarheid en aantrekkelijk van dit woongebied en speelt in op de door de provincie gesignaleerde toenemende behoefte aan wijkvoorzieningen in de Waalsprong. In voorliggende rapportage wordt aan de Ladder voor Duurzame verstedelijking getoetst.

2.3.3 Regionaal beleid

Op 1 juli 2015 is de Stadsregio Arnhem-Nijmegen officieel opgeheven. Er vindt overleg plaats tussen de regiogemeenten op welke wijze de regionale samenwerking verder vorm en inhoud krijgt. De beleidsuitgangspunten van de Stadsregio zijn van kracht. Dit beleid berust op het in 2013 vastgestelde Regionaal Programma Detailhandel (RPD). Het RPD vormt het beleidskader voor detailhandel op regionaal niveau. De hierin vastgelegde afspraken worden bewaakt door het Intergemeentelijk Overleg Detailhandel (IOD).

De voornaamste uitgangspunten van beleid zijn:

- het beleid is in eerste instantie gericht op behoud/versterken van de hoofdstructuur, dat wil zeggen de winkelgebieden met een bovengemeentelijke of zelfs bovenregionale aantrekkingskracht;
- het beleid ten aanzien van de winkelgebieden met een lokale of buurt-/wijkverzorgende functie valt vooral onder de gemeentelijke verantwoordelijkheid;
- nieuwe ontwikkelingen mogen de positie en het perspectief van de omringende kansrijke winkelcentra niet ondermijnen tenzij er sprake is van een structuurversterking. In zijn algemeenheid geldt dat de ontwikkelingen in de winkelcentra moeten passen bij de beoogde verzorgingsfunctie en positionering in de regionale structuur. Daar waar nieuwe detailhandelsontwikkelingen mogelijk gevolgen hebben voor de detailhandelsstructuur als geheel is regionale afstemming gewenst;

In het beleid van 2013 wordt voorgesteld om initiatieven voor winkelvestiging of -uitbreiding, ongeacht de locatie of branchering, voor regionale toetsing voor te dragen als het initiatief de volgende omvang te boven gaat en het vigerende bestemmingsplan het initiatief niet toelaat:

- Winkelprojecten van 2.500 m² bvo op de perifere detailhandelslocaties (Duiven Nieuwgraaf, Nijmegen Ressen, Zevenaar Hengelaar/Tatelaar, Zevenaar Spoorallee, Arnhem Woonboulevard, Arnhem Olympiapark, Elst Aamse Poort, Huissen Pannenhuis 1, Nijmegen Novium, Wijchen Woondrome, Beuningen De Heuve).
- Bij initiatieven van groter dan 1.500 m² bvo buiten de binnensteden van Arnhem en Nijmegen, de hoofdwinkelcentra van Wijchen, Elst, Zevenaar, de stadsdeelcentra Kronenburg en

Dukenburg en de genoemde perifere detailhandelsclusters waar een bestemmingsplanwijziging nodig is (dus bijvoorbeeld solitaire vestiging in een kern, op bedrijventerreinen of in landelijk gebied)

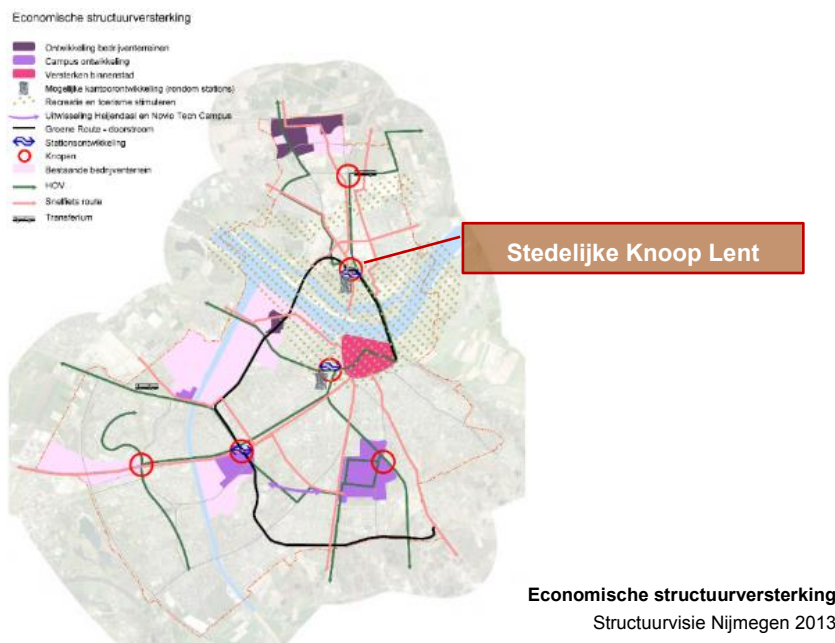
Toets Waalsprong

Het centrumgebied van de Waalsprong is in het RPD als initiatief genoemd. Het centrum krijgt door haar omvang, invulling en ligging vooral een buurt-, wijk en stadsdeelverzorgende functie. Bij de behoeftebepaling in hoofdstuk 3 wordt hiertoe uitgegaan van terughoudende aannames, vooral wat betreft de koopkrachttoevoeiing van buiten de primaire regio. De plannen voor het winkelprogramma in de Waalsprong en de ontwikkeling van het centrumgebied passen daarmee in het hierboven beschreven regionale beleid.

2.3.4 Gemeentelijk beleid

Op detailhandelsgebied conformeert de gemeente Nijmegen zich aan de afspraken in het RPD. Het winkelprogramma in de Waalsprong is hierin als initiatief genoemd. In de Structuurvisie Nijmegen 2013⁶ is de Waalsprong aangewezen als strategisch project met de opgave om in dit gebied nog ruim 8.000 woningen en bijbehorende voorzieningen te realiseren. Men geeft in de Structuurvisie Nijmegen nadrukkelijk aan dat de ontwikkeling van het gebied van de stedelijke Knoop Lent met winkels en ondersteunende voorzieningen beeldbepalend zal zijn voor de Waalsprong.

Kaart 2.1 Economische structuurversterking Nijmegen



Specifiek voor detailhandel kiest de gemeente Nijmegen in haar structuurvisie voor behoud en versterking van de bestaande structuur aan buurt- en wijkwinkelcentra. Waar mogelijk kiest zij voor concentratie van nu vaak nog verspreide functies, zoals detailhandel, maatschappelijke voorzieningen en horecirca

Toets winkelprogramma Waalsprong

De plannen voor het winkelprogramma in de Waalsprong en de ontwikkeling van het centrumgebied passen in de gemeentelijke structuurvisie en het detailhandelsbeleid voor concentratie van detailhandel in een structuur van buurt- en wijkcentra.

⁶ Structuurvisie Nijmegen 2013, gemeente Nijmegen 2013.

2.3.5 Conclusie

De plannen voor het winkelprogramma in de Waalsprong en de ontwikkeling van het centrumgebied voldoen aan de vereisten in het Rijksbeleid en passen in het provinciale, regionale en gemeentelijke beleid en de daarin afgesproken overleg- en processtappen.

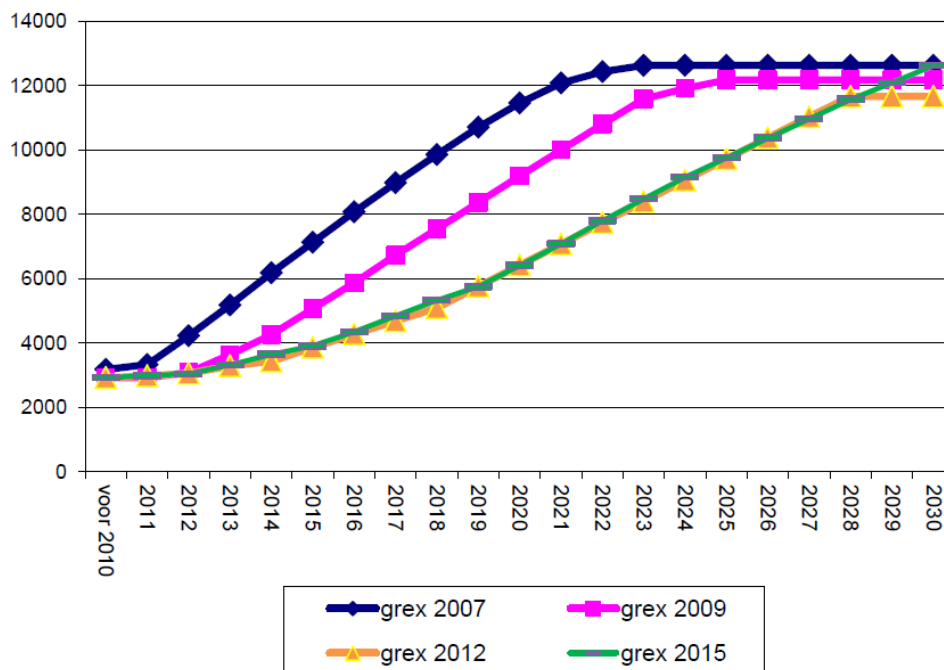
3 Actuele regionale behoefte

In dit hoofdstuk wordt de actuele regionale behoefte voor winkels in de Waalsprong onderbouwd. Allereerst wordt de behoefte van de vraagzijde bepaald (de consument), gevolgd door het op basis hiervan passende, realistische detailhandelsprogramma. In bijlage 2 zijn de achterliggende berekeningen opgenomen, voorzien van toelichting.

3.1 Bevolking en ontwikkeling

De gemeente Nijmegen heeft in november 2015 een nieuwe planning vastgesteld van het aantal woningen dat zal worden gebouwd in de diverse deelgebieden van de Waalsprong. Deze planning voor de woningbouwcapaciteit loopt tot en met het jaar 2025. De afdeling Onderzoek & Statistiek werkte deze woningbouwcapaciteit op basis van de geactualiseerde grondexploitatie 2015 uit tot een prognose van de ontwikkeling van het aantal inwoners van de Waalsprong.

Figuur 3.1 Prognose ontwikkeling aantal woningen volgens grondexploitaties Waalsprong



Bron: gemeente Nijmegen "Monitor Waalsprong 2015"

Figuur 3.1 laat het effect zien dat de crisis heeft gehad op het tempo van oplevering van de nieuwe woningen. Sinds het begin van de crisis (2008) is het aantal inwoners gestaag gestegen, maar in een trager tempo dan eerder was voorzien. Het herstel van de laatste jaren heeft tot bijstelling van de planning geleid.

Tabel 3.1 Aantal inwoners per 1-1-2016 en verwacht aantal inwoners in 2020 en in 2025

Nijmegen-Noord	
Inwoners 1-1-2016	15.399
Inwoners 1-1-2020	21.000
Inwoners 1-1-2025	29.200

Bron: gemeente Nijmegen 2016, bewerking Ecorys 2016

Verwacht wordt dat het aantal inwoners van de Waalsprong in 2025 uit zal komen op ruim 29.000 inwoners. In totaal zullen dan circa 10.800 woningen zijn gebouwd. De ontwikkelperiode voor de woningbouw loopt echter door tot het jaar 2030. In de uitgroeisituatie (2030) zal de Waalsprong naar verwachting ongeveer 3.250 inwoners (+ 11%) méér tellen dan in het jaar 2025. Deze laddertoets is gebaseerd op het aantal inwoners dat wordt verwacht op 1 januari 2020 en op 1 januari 2025. Dit is zodoende een veilige benadering.

3.2 Bestaande kooporiëntatie

De kooporiëntatie van de inwoners van de Waalsprong voor dagelijkse detailhandel is gemeten tijdens het Koopstromenonderzoek Regio Arnhem-Nijmegen 2016 van I&O en Ecorys⁷.

Tabel 3.2 Kooporiëntatie inwoners Waalsprong

	Dagelijkse detailhandel	Niet-dagelijkse detailhandel
Nijmegen Waalsprong	38%	3%
Nijmegen Centrum	5%	42%
Nijmegen Dukenburg/Lindenholt	2%	3%
Nijmegen Midden/Zuid	3%	<1%
Nijmegen Oost	6%	3%
Nijmegen West	-	<1%
Elders Nijmegen	8%	6%
Totaal gemeente Nijmegen	62%	57%
Gemeente Overbetuwe (Oosterhout Lidl, Elst-centrum)	22%	15%
Gemeente Lingewaard (Bemmel-centrum)	11%	3%
Elders (o.a. Arnhem, Duiven Nieuwgraaf)	5%	25%
Totaal (toonbankbesteding)	100%	100%
<i>t.o.v. totale consumptieve bestedingen</i> (inclusief niet-winkelaankopen)	= 99%	= 85%
<i>Niet-winkelaankopen</i> ⁸	1%	15%
Totale consumptieve bestedingen	100%	100%

Bron: Koopstromenonderzoek regio Arnhem-Nijmegen, I&O Research, 2016.

Dagelijkse detailhandel

Uit dit koopstromenonderzoek (tabel 3.2) blijkt dat de inwoners van de Waalsprong voor dagelijkse artikelen zijn georiënteerd op het eigen stadsdeel en op nabijgelegen aankoopplaatsen in de gemeente Overbetuwe en de gemeente Lingewaard. Relevant is dat de LIDL in Oosterhout dicht bij de gemeentegrens van Nijmegen en Overbetuwe ligt.

Afgaande op het regionale koopstromenonderzoek 2016, bind het dagelijkse winkelaanbod in de Waalsprong op dit moment circa 38% van de lokale koopkracht voor de dagelijkse detailhandel. Als de oriëntatie van de inwoners op de LIDL in de Waalsprong zou worden meegerekend, resulteert circa 44% binding van de lokale koopkracht voor de dagelijkse detailhandel. Dit zijn voor een

⁷ Kopen@regio Arnhem-Nijmegen, Koopstromenonderzoek regio Arnhem-Nijmegen, I&O Research en Ecorys augustus 2016

⁸ Waaronder op internet, thuisbezorging, in de groothandel, op de warenmarkt en boerderijverkoop.

(groeiend) stadsdeel met op 1 januari 2016 circa 15.400 inwoners relatief lage waardes. Bij een dergelijke schaal is een binding van 55-60% van de dagelijkse koopkracht niet ongewoon. De relatief lage koopkrachtbinding aan het eigen winkelaanbod indiceert dat de huidige dagelijkse detailhandel in de Waalsprong niet toereikend is en de eigen bevolking nog onvoldoende voorziet in haar behoefte aan dagelijkse winkels op relatief korte afstand van de woning. Bij een volgroei aanbod aan dagelijkse detailhandel wordt in vergelijkbare verzorgingsgebieden, vrijwel overal in ons land, 90-95% binding gerealiseerd.

Niet-dagelijkse detailhandel

Slechts bijna 3% van de lokale koopkracht voor niet-dagelijkse detailhandel wordt gebonden. Tabel 3.2 geeft aan waar de inwoners dan wel gaan winkelen. Er is in de huidige situatie een zeer beperkt en overwegend kleinschalig aanbod aan niet-dagelijkse detailhandel in de Waalsprong gevestigd.

De twee grootste niet-dagelijkse winkels, de bouwmarkt en de Bristol aan de Griftdijk, trekken klanten uit de directe omgeving van de Waalsprong, maar ook uit Oosterhout (Overbetuwe) en uit de wat verder weg gelegen delen van de gemeente Overbetuwe. (De bouwmarkt maakt deel uit van de perifere detailhandel. Dit laatste deel van de detailhandel valt buiten de scope van dit onderzoek. De Bristol wordt in dit onderzoek wel meegerekend bij de niet-dagelijkse detailhandel in de Waalsprong.)

Het grote belang van de Bristol binnen de niet-dagelijkse detailhandel in de Waalsprong (zie: tabel 3.1) verklaart daarmee dat de niet-dagelijkse detailhandel volgens het regionaal koopstromenonderzoek toch een relatief hoog percentage omzet van buiten de Waalsprong rekt, namelijk circa 31%. In de toekomst, als een regulier niet-dagelijks detailhandelsaanbod wordt gerealiseerd in het centrumgebied, zal de omzettoevloeiing ontwikkelen naar een voor dit type winkelcentra normaal percentage. Gegeven het huidige aantal inwoners van de Waalsprong, zou dit op dit moment circa 20% van de bestedingen zijn. Naar mate het aantal inwoners van de Waalsprong in de loop der jaren gaat groeien en de omzetmassa uit het eigen stadsdeel toeneemt, zal het percentage omzettoevloeiing van elders afnemen.

Volgens het regionale koopstromenonderzoek 2016 besteden de inwoners van de Waalsprong ongeveer 15% van hun niet-dagelijkse consumptieve bestedingen buiten de sedentaire detailhandel, bijvoorbeeld via internet en thuisbezorging (zogenaamd: niet-winkelaankopen). Dit percentage is niet ongewoon hoog. Voor heel Nijmegen werd 14% vastgesteld tijdens het koopstromenonderzoek en 9-11% voor de totale regio Arnhem-Nijmegen.

3.3 Behoeftes aan detailhandel

Op basis van de raming van de ontwikkeling van inwonertal en hun toekomstige koopgedrag is de behoefte aan detailhandel voor de inwoners van de Waalsprong bepaald.

Bij het bepalen van de actuele regionale behoefte zijn de volgende uitgangspunten toegepast:

- De bestedingsbedragen en vloerproductiviteiten zijn gebaseerd op de cijfers Panteia (voorheen EIM), die zij in juni 2016 in opdracht van InRetail en een aantal distributie-planologische bureaus heeft vastgesteld.
- Deze gegevens zijn gepubliceerd op de website www.detailhandel.info. In de bron wordt verschil gemaakt tussen de gemiddelde jaaromzet van de diverse detailhandelsbranches per inwoner en per m² in de detailhandel en die van de ambulante handel (warenmarkt, venters), via internet, in groothandel en boerderijverkoop. De kencijfers zijn daarmee gecorrigeerd voor de effecten van internet retail.

- Het gemiddeld inkomen per huishouden in de Waalsprong (circa € 40.000, - per jaar) ligt ruimschoots boven het Nederlands gemiddelde (€ 34.200, - per jaar). Op basis van een inkomenselasticiteit van 0,25 voor de dagelijkse detailhandel en van 0,50 voor de niet-dagelijkse detailhandel, werden de bestedingsbedragen met respectievelijk 4% en 8% verhoogd.
- De bestedingscijfers in de toekomst worden gelijk verondersteld met die in 2016 (ceteris paribus). Ook de omzet per m² wvo van de detailhandel is voor de toekomst gelijk gehouden aan 2016⁹.
- Er is gerekend met de gemiddelde vloerproductiviteiten zoals Panteia deze hanteert. Bij deze gemiddelde vloerproductiviteit is een rendabele bedrijfsexploitatie mogelijk. Voor de niet-dagelijkse detailhandel is deze gecorrigeerd voor het niet meerekenen van PDV-branches.
- De koopkrachtbinding voor de inwoners van de Waalsprong ligt voor de dagelijkse detailhandel in 2016 op circa 44%. Bij de huidige omvang van het aantal inwoners zou 55-60% haalbaar zijn. In de komende jaren, naarmate het aantal inwoners toeneemt en het winkelcentrum van de Waalsprong wordt gerealiseerd, zal dat geleidelijk oplopen tot een gangbare circa 90% in 2020 en 2025. Omdat de omvang van de dagelijkse detailhandel in het centrumgebied van de Waalsprong beperkt blijft ten opzichte van dat van de centrum-gebieden in de omgeving, zal er weinig aanleiding bestaan voor inwoners van de dorpen in de omgeving en de overige stadsdelen van Nijmegen om hier hun boodschappen aan te gaan schaffen. Het percentage omzettoevoeiing blijft daarom laag, ter grootte van circa 10% van de omzet in de dagelijkse detailhandel.
- Voor de niet-dagelijkse detailhandel wordt uitgegaan van een relatief lage koopkrachtbinding in het eigen stadsdeel van circa 25% in 2020 en 25-30% in het jaar 2025. Ook de toevloeiing van buiten de Waalsprong is behoudend ingeschat: 10-15% in 2020 en 15% in 2025.
- De berekenende toekomstige actuele regionale behoefte voor de dagelijkse detailhandel is verminderd met 875 m² wvo vanwege de aanwezigheid van de LIDL in het dorp Oosterhout, bij de gemeentegrens van Nijmegen en Overbetuwe.

Correctie voor reguliere detailhandel

Omdat het detailhandelsprogramma voor de Waalsprong alleen reguliere detailhandel betreft, zijn het aanbod en de bestedingen in de PDV-branches voor wonen, doe-het-zelf en tuincentra niet meegerekend. Omdat deze branches een betrekkelijk grote regionale invloedssfeer hebben, wordt met deze correctie onderschreven dat de 'regio' van de detailhandel in de Waalsprong in essentie beperkt blijft tot het eigen stadsdeel.

Correctie voor leegstaande winkelpanden en nabijheid LIDL Oosterhout

Tabel 3.3 vat de haalbare regionale behoefte aan toe te voegen m² wvo in 2016, 2020 en 2025 voor zowel dagelijkse als niet-dagelijkse detailhandel samen. Deze haalbare behoefte wordt gecorrigeerd voor de in de primaire regio aanwezige en benutbare leegstaande winkelpanden. Bovendien wordt de helft van de winkelvloeroppervlakte van de LIDL in Oosterhout, dicht bij de gemeentegrens van Nijmegen, meegerekend. Dit om de marktruimte voor nieuwe winkel-vloeroppervlakte in de Waalsprong overeenkomstig de werkelijke omzetmogelijkheden te berekenen.

⁹ De opmars van 'internet retail' zet vooral druk op het bestedingsbedrag in de branches die gevoelig zijn voor internet, met name: mode, media in ruime zin en elektro. Bij de branchering van Hof van Holland wordt daarom in dit rapport terughoudend omgegaan ten aanzien van de mogelijkheden om winkels te openen binnen deze branches.

Tabel 3.3 Actuele regionale behoefte detailhandel in de Waalsprong in 2016, 2020 en 2025

	Dagelijkse detailhandel	Niet-dagelijkse detailhandel	Totaal detailhandel
Haalbare m ² wvo:			
- 2016	3.355 m ²	2.660 m ²	6.010 m ²
- 2020	7.295 m ²	4.260 m ²	11.550 m ²
- 2025	10.140 m ²	6.705 m ²	16.845 m ²
Correcties bestaand/leegstand			
- aanwezig m ² wvo	2.360 m ²	1.945 m ²	4.305 m ²
- leegstand		830 m ²	830 m ²
- omzetclaim LIDL	875 m ²		875 m ²
Toename m ² wvo:			
- 2016	--	--	--
- 2020	4.060 m ²	1.485 m ²	5.545 m ²
- 2025	6.905 m ²	3.930 m ²	10.840 m ²
Toename m ² bvo:			
- 2016	--	--	--
- 2020	4.775 m ²	1.750 m ²	6.525 m ²
- 2025	8.125 m ²	4.625 m ²	12.750 m ²

Bron: Ecorys 2016

Kwantitatieve actuele regionale behoefte

Op basis van voorgaande uitgangspunten is de kwantitatieve actuele regionale behoefte voor detailhandel in de gehele Waalsprong, inclusief correcties, becijferd op:

- dagelijkse detailhandel: circa 4.060 m² wvo in 2020 en circa 6.905 m² wvo in 2025 (exclusief 875 m² wvo vanwege aanwezigheid van LIDL in het dorp Oosterhout)
- niet-dagelijkse detailhandel: circa 1.485 m² wvo in 2020 en circa 3.930 m² wvo in 2025
- totaal detailhandel: circa 5.545 m² wvo in 2020 en 10.840 m² wvo in 2025

Reservering voor verbetering overig winkelaanbod

Een vijfde deel (20%) van de berekende toekomstige actuele behoefte aan dagelijkse en niet-dagelijkse detailhandel wordt gereserveerd voor eventuele verbetering en versterking van het winkelaanbod in het stadsdeel buiten haar centrumgebied. Dit deel van de marktruimte wordt naar verwachting ingezet voor de realisatie van een nieuw buurtwinkelcentrum, zoals voorzien in het bestemmingsplan Groot-Oosterhout.

Verhouding wvo en bvo

Het is voor een bestemmingsplan relevant om te rekenen met bruto vloeroppervlakte. Daarom wordt in tabel 3.3, de uit de berekening volgende marktruimte voor nieuwe detailhandel, uitgedrukt in bvo's op basis van een verhouding wvo/bvo van 85%

Marktruimte detailhandel Hof van Holland

Omgerekend in m² bvo en na correctie voor de reservering van 20% van de marktruimte voor verbetering van het overig winkelaanbod van het stadsdeel, is de actuele regionale behoefte aan nieuwe detailhandel in Hof van Holland:

- dagelijkse detailhandel: circa 3.825 m² bvo in 2020 en circa 6.500 m² bvo in 2025
- niet-dagelijkse detailhandel: circa 1.400 m² bvo in 2025 en circa 3.700 m² bvo in 2025
- totaal detailhandel: circa 5.225 m² bvo in 2020 en circa 10.200 m² bvo in 2025

Op basis van de uitgevoerde berekeningen wordt geconcludeerd dat er voldoende actuele regionale behoefte aan detailhandel is voor de ontwikkeling van een op de verzorging van het stadsdeel gericht detailhandelsprogramma van 5.225 m² bvo in 2020 en 10.200 m² bvo in 2025.

Hierbij is rekening gehouden met bestaande aanbodstructuur in de primaire en secundaire regio, met realistische aannames voor de oriëntatie van de inwoners van de Waalsprong op het toekomstige eigen aanbod en een beperkte toevloeiing van omzet van buiten het stadsdeel. De behoefte is ook afgestemd op de verwachte toekomstige bevolkingsontwikkeling.

Additionele commerciële component

Daarnaast is er ruimte voor aanvullende consumentverzorgende commerciële voorzieningen zoals horeca, ambachtelijke dienstverlening en zakelijke dienstverlening (baliefuncties, ateliers en praktijken). Dit additionele programma van in totaal circa 1.300 (2020) tot circa 2.250 m² bvo (2025) is met circa 20% van het totale bruto vloeroppervlakte nodig voor een goed functionerend centrumgebied van het nieuwe stadsdeel de Waalsprong. Het grootste deel van dit additionele programma (35-40%) zal uit enkele horecazaken bestaan, met een totale omvang van circa 500 tot 950 m² bvo. In totaal gaat het daarmee om een programma van circa 12.750 m² bvo aan consumentverzorgende commerciële voorzieningen in 2025.

3.4 Kwalitatieve behoefte en meerwaarde

Kwalitatieve aspecten verzorgingsstructuur

De hiervoor aangegeven behoefte aan detailhandel is het resultaat van berekeningen die gebaseerd zijn op diverse aannames. Aangezien toekomstige ontwikkelingen voor een deel onvoorspelbaar zijn, zijn de uitkomsten altijd indicatief. Kwalitatieve overwegingen zijn daarom ook minstens zo belangrijk om in de behoefte aan detailhandel te kunnen voorzien.

Naast de aangetoonde kwantitatieve behoefte aan detailhandel in de Waalsprong, gelden onder andere de volgende kwalitatieve overwegingen:

- het realiseren van een sterke winkelstructuur voor de dagelijkse en frequent benodigde niet-dagelijks detailhandel voor de inwoners van het stadsdeel op relatief korte afstand van de woning;
- aanwezig in de buurten en grotendeels geconcentreerd in een aantrekkelijk centrumgebied;
- met voldoende keuzemogelijkheden voor de consument en als centrale ontmoetingsplaats;
- en met perspectiefvolle winkels voor de ondernemer;

Kwalitatieve wensen toekomstige en potentiële bewoners

De gemeente Nijmegen heeft in de laatste jaren enkele enquêtes en peilingen uitgevoerd onder betrokken bewoners, geïnteresseerden, potentiële en toekomstige inwoners van de Waalsprong naar hun wensen op het gebied van voorzieningen en het centrumgebied, zoals de peiling 'Invulling' onder geïnteresseerden en/of betrokken burgers, in mei 2015 (143 respondenten). Deze laatste peiling leerde het volgende over de wensen van de burgers:

- circa 33% van de respondenten ziet de Waalsprong als een 'stadse, levendige wijk, met wonen, winkels en voorzieningen dichtbij elkaar'
- de nabijheid van de vele winkels in de binnenstad is een duidelijk pluspunt (47%)
- de huidige voorzieningen in het stadsdeel de Waalsprong typeert men als weinig (11%)
- ruim een derde geeft aan behoefte te hebben aan meer winkels (37%)
- de eventuele aanwezigheid van 'gezellige uitgaansgelegenheden' maakt de Waalsprong nog meer aantrekkelijk als woon- en leefgebied

- veruit de grootste groep (66%) ziet het toekomstige centrumgebied als 'een levendige buurt met wonen, winkels en horeca gemengd met het wonen'

Wat betreft de winkelstructuur gaat de voorkeur van een grote groep geïnteresseerden uit naar:

- 'Winkels wat verder weg met meer keuze (naast boodschappen ook andere winkels)': 64%
- tegen 'Winkels dichtbij met basiskeuze (denk aan supermarkt)': 36%
- qua invulling geeft men aan een wat meer divers centrumgebied te waarderen, met bijvoorbeeld detailhandel in huishoudelijk, drogisterij/persoonlijke verzorging, bloemen, kleinschalige dagelijkse boodschappen (verswinkels, bakker, slager), een of meerdere supermarkten, bijzonder aanbod als biologisch, cateraar/toko, weekmarkt, etnische winkels, budgetketens met een mengvorm food/non food (ALDI, LIDL, Action).

Tijdens bewonersavonden die zijn georganiseerd in het kader van de planvorming voor deelgebied " in de maanden maart en juni 2015, hebben (toekomstige) bewoners vrij unaniem aangegeven dat de verwachtingen van het centrumgebied hooggespannen zijn. Het moet de plek worden om elkaar te ontmoeten in de wijk, men verwacht voorzieningen die hierbij passen en een stedenbouwkundige opzet die ontmoetingen mogelijk maakt. De menselijke schaal, een dorpskarakter met fijne verblijfsplekken zijn belangrijk in de behoeften. Met een mix van winkels, niet alleen bekende ketens, en supermarkten en andere wijkfuncties, zoals horecirca

Dit beeld van wensen en verwachtingen van (toekomstige) bewoners van de Waalsprong ten aanzien van het toekomstig centrumgebied van het nieuwe stadsdeel komt overeen met hetgeen elders in Nederland is vastgesteld met betrekking tot de wens en het gebruik van de winkelvoorzieningen van het centrumgebied van Vinex-gebieden, mede in het kader van de verhoging van de leefbaarheid en het woongenot in dit soort nieuwe stadsdelen¹⁰. Bovendien hebben winkels invloed op de sociale cohesie van de wijk, aangezien de wijkcentra als ontmoetingsplaatsen fungeren.

3.5 Omzetteffecten en leegstand

Er zijn in deze toets meerdere aannames gedaan in de uitgangspunten en in de berekeningen van de behoefte aan nieuwe detailhandelsruimte in het stadsdeel de Waalsprong in het algemeen en die voor haar centrumgebied in het bijzonder. Door de vrij behoudender aannames is er geen of vrijwel geen risico voor het ontstaan van leegstand in de detailhandel in de Waalsprong en/of in haar regionale omgeving:

- het aantal inwoners van de Waalsprong groeit vanaf het jaar 2025 tot het jaar 2030 nog met 11% (de in deze toets geraamde behoefte is gebaseerd op het aantal inwoners dat wordt verwacht op 1-1-2020 en op 1-1-2025, hetgeen dus lager is dan in de eindsituatie in 2030);
- bij de berekening van de marktruimte is uitgegaan van de realisatie van een detailhandelsaanbod dat vrijwel volledig lokaal verzorgend zal zijn;
- een toename van de detailhandel die gelijke tred houdt met de toename van het aantal inwoners van de Waalsprong;
- een betrekkelijk lage lokale koopkrachtbinding en een lager aandeel toevloeiing van koopkracht van buiten het stadsdeel voor de niet-dagelijkse detailhandel;
- een normale vloerproductiviteit van de dagelijkse detailhandel;
- een relatief hoge vloerproductiviteit van de niet-dagelijkse detailhandel;
- correctie van de internetbestedingen in de gebruikte bestedingsbedragen;

¹⁰ Zie bijvoorbeeld het onderzoek van C.W. Li: "Leefbaarheidsvoorzieningen in Vinex-wijken; een onderzoek naar de bijdrage van diverse typen voorzieningen aan de leefbaarheid van Vinex-uitleglocaties" (Chan Wai Li, TU/e 2013).

- een reservering van 20% van de marktruimte voor eventuele versterking van het lokale detailhandelsaanbod buiten het centrumgebied van de Waalsprong;
- de bestaande leegstand, waaronder het leegstaande voormalige supermarktpand van Jan Linders in het dorp Lent, is meegeteld bij de benutting van de marktruimte;
- de LIDL-supermarkt in het dorp Oosterhout is grotendeels meegeteld bij het bestaande detailhandelsaanbod, terwijl deze supermarkt buiten de Waalsprong ligt;
- het aantal inwoners van het Overbetuwe dorp Oosterhout en haar buitengebied is niet meegeteld bij de primaire regio van het verzorgingsgebied van het centrumgebied van de Waalsprong;
- er is met een wvo/bvo verhouding van 85% gerekend, terwijl men bij vergelijkbare situaties in ons land met een 80% verhouding pleegt te rekenen;
- bij de berekening van het haalbaar aantal m² vloeroppervlakte is geen rekening gehouden met een flexibiliteitsopslag voor frictieleegstand (2,5-5%).

Geen negatieve effecten op de omgeving

Het benaderde detailhandelsprogramma is cijfermatig te onderbouwen zonder dat (significante) negatieve effecten zijn te verwachten in de omgeving. Door de terughoudende aannames is het risico dat te veel detailhandel zou worden gerealiseerd, nog verder verkleind. De uitgevoerde benadering toont aan dat er voldoende omzet per m² zal zijn voor de dan aanwezige detailhandel in de Waalsprong.

De kans op leegstand voor de op dit moment in de primaire regio beperkt aanwezige detailhandel, is klein. Het risico op effecten of leegstand voor de detailhandel in de secundaire regio van de Waalsprong is eveneens zeer klein; het toekomstige winkelaanbod in de Waalsprong heeft een sterk lokale functie en de behoefte is grotendeels op deze lokale functie becijferd.

Verhouding tot regionale dorpscentra

Ook afgezet tegen het aanbod in de centrumgebieden van Elst en Bemmelen krijgt het winkelprogramma van de Waalsprong (tabel 3.3) vooral een buurt-, wijk- en stadsdeelverzorgende functie. In tabel 3.4 worden de detailhandel in de centrumgebieden van Elst en Bemmelen vergeleken met die van het toekomstige centrumgebied van de Waalsprong.

Tabel 3.4 Vergelijking m² wvo en branchering centrumgebieden Elst, Bemmelen en Waalsprong

	Elst- Centrum	Bemmelen- Centrum	Hof van Holland
Dagelijkse detailhandel	7.350	4.750	3.245 / 5.525
- w.v. supers (>400 m ²)	5.400	3.900	n.b.
Niet-dagelijkse detailhandel	12.650	5.050	1.190 / 3.145
- w.v. mode & luxe	8.200	2.600	n.b.
- w.v. warenhuis	480	750	n.b.
- w.v. overig	3.970	1.700	n.b.
Totaal wvo	20.000	9.800	4.435 / 8.670

Bron: Locatus maart 2016, bewerking Ecorys 2016

Hof van Holland krijgt, in vergelijking met de centrumgebieden van Elst en Bemmelen:

- een sterkere nadruk op de dagelijkse detailhandel;
- een aanzienlijk kleiner aanbod aan niet-dagelijkse detailhandel;
- geen of een meer beperkt aanbod in de regionaal sterke branches in de groep mode & luxe en warenhuis.

Meerjarige ontwikkeling

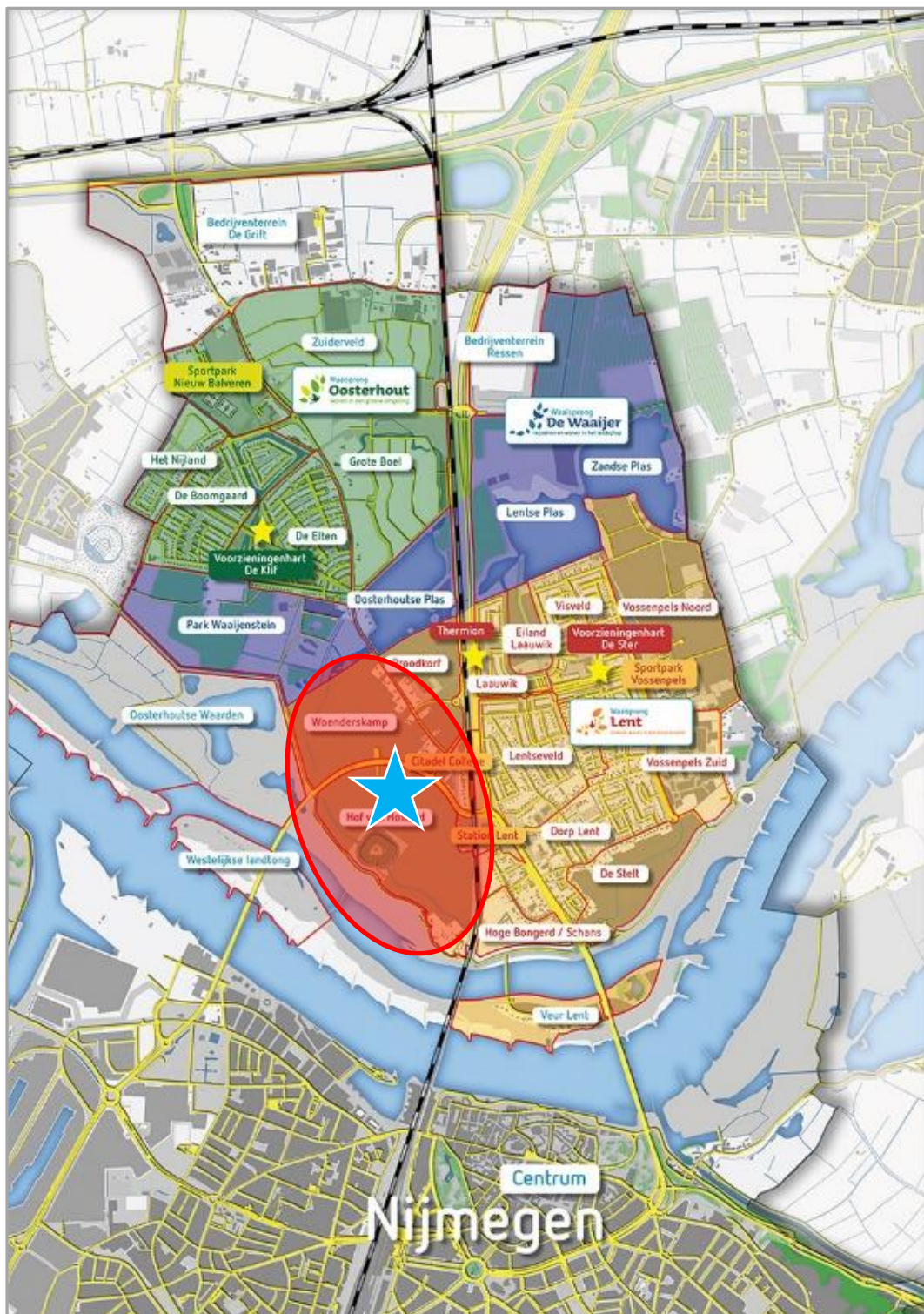
Hoewel de voortgang van de woningbouw en het exacte moment van realisatie van het voorzieningsgebied in het centrum nog niet bekend zijn, is het mogelijk dat de realisatie van de eerste of één van de volgende fasen van het winkelprogramma, vooruitloopt op de woningbouwfasering. Dit heeft voor het winkelaanbod in de primaire regio géén negatieve effecten.

Voor de in de primaire regio aanwezige dagelijkse detailhandel en supermarkten geldt dat zij:

- op basis van de huidige inwonertallen en koopstromen al op een voldoende economisch niveau functioneren;
- goed en centraal zijn gelegen ten opzichte van de al gerealiseerde en nog te realiseren woongebieden;
- de beide supermarkten een eigen en redelijk afgebakend verzorgingsgebied hebben en nu reeds een sterke positie in hun eigen directe verzorgingsgebied hebben;
- de komende jaren deze verzorgingsfunctie verder zullen versterken en een sterke klantrelatie opbouwen;
- hen binnen de uitgevoerde berekeningen, in de toekomst, óók ruimte wordt geboden om te moderniseren en uit te breiden.

Ook voor het bovenlokale winkelaanbod in de secundaire regio, zijn op basis van de uitgevoerde berekeningen en bij de aangegeven tijdvakken 2020 en 2025 geen negatieve effecten te verwachten. Ook bij een beperkt vooruitlopende fasering van het centrumgebied in de Waalsprong geldt voor deze centra dat:

- het aanbod in de Waalsprong vooral gericht is op de lokale bevolking. De cijfermatige onderbouwing is hierop ook afgestemd;
- het centrumaanbod in de Waalsprong zich vooral richt op de dagelijkse boodschappen die de inwoners doorgaans dichtbij huis in het eigen stadsdeel doen;
- dit aanbod aangevuld wordt met frequent benodigde niet-dagelijkse artikelen die de inwoners doorgaans dichtbij huis in het eigen stadsdeel doen;
- de grotere centra in de secundaire regio zich juist onderscheiden met meer recreatief bezochte detailhandelsbranches en ondersteunende centrumfuncties (horeca, leisure e.d.)



Toekomstig centrumgebied Waalsprong /

4 Locatie-aspecten

De tweede trede van de ladder voor duurzame ontwikkeling stelt dat indien blijkt dat er sprake is van een actuele regionale behoefte, zoals hiervoor in hoofdstuk 3 is aangetoond, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins. Deze toets vindt in dit hoofdstuk plaats.

4.1 Locatiekeuze Hof van Holland

Het centrumgebied voor de Waalsprong wordt gerealiseerd in deelgebied , bij de stedelijke Knoop Lent. Het te realiseren winkelprogramma voor de Waalsprong is daarmee onderdeel van de stedelijke ontwikkeling van Nijmegen (zie paragraaf 1.2).

Er zijn diverse locatiestudies uitgevoerd en visies opgesteld om te komen tot de definitieve locatie van het centrumgebied voor de Waalsprong. De voornaamste randvoorwaarden hieruit voor de locatiekeuze van het centrum zijn:

- centrale situering in het verzorgingsgebied;
- goede bereikbaarheid vanuit de diverse woongebieden;
- bij voorkeur rechtstreekse verbindingen tussen de verder weg gelegen wijken en buurten en het nieuwe centrumgebied;
- een multimodale ontsluiting.

De uiteindelijke voorkeurslocatie voor het toekomstige centrumgebied ligt niet op het geografisch middelpunt van de toekomstige buurten en wijken. Dit komt onder andere door de doorsnijding van de Waalsprong door de spoordijk en de autoweg N325. Deze hoofdinfrastructuur zorgt ook voor een barrière waardoor het aantal routes tussen de oostelijke woonwijken in Lent en het centrumgebied beperkt zal zijn.

De eerdere keuze om de verstedelijking van Nijmegen direct aansluitend op het bestaand stedelijke gebied van Lent te realiseren, aan weerszijden van deze infrastructurele werken, brengt met zich mee dat het vrijwel onmogelijk is een locatie te vinden die deze beperkingen niet of in veel mindere mate kent. Een noordelijker locatie resulteert weliswaar in kortere afstanden naar de noordwestelijke wijken, maar door het ontbreken van onder- of overgangen van het spoor en de autoweg, is de barrièrewerking naar de oostelijke wijken in Lent hier nog groter.

Er is daarom gekozen voor een locatie direct aan de hoofdwijkontsluiting, nabij de zuidelijke onderdoorgang van het spoor richting de oostelijke wijken en op loopafstand van NS-station Nijmegen Lent. Het centrum is hierdoor goed multimodaal ontsloten (zie ook 5.1). Door de realisatie van twee buurtsteunpunten in de noordelijke wijken worden deze inwoners toch op korte afstand van de woning voorzien in hun dagelijkse behoeften.

4.2 Alternatieve locatiemogelijkheden

Herstructurering of transformatie binnen de Waalsprong

Er zijn binnen het stedelijke gebied van de primaire regio geen alternatieve locaties voorhanden die eveneens voldoen aan de voorgaande eisen. Ook via herstructurering of transformatie is niet te voorzien in de benaderde behoefte voor een centraal centrumgebied voor de Waalsprong, op een locatie die tevens voldoet aan de gestelde locatie-eisen.

Het leegstaande voormalige pand van supermarkt Jan Linders aan de Laauwikstraat in het dorp Lent, voldoet niet aan de hiervoor beschreven randvoorwaarden en locatie-eisen. Dit geldt ook voor de dorpsstraat van Lent in het algemeen. In en rond deze dorpsstraat is te weinig ruimtelijke capaciteit beschikbaar om een compleet winkelapparaat van circa 12.750 m² bvo te faciliteren.

In het nieuwe centrumgebied wordt een combinatie gemaakt van winkelen, wonen, werken, horeca en andere centrumfuncties. Het uiteindelijke stedenbouwkundige ontwerp is maatwerk van een aanzienlijke omvang. Inpassing hiervan op een andere locatie in de betreffende regio, tast juist de kwaliteiten van het bestaande, overwegend woongebied, aan. Het nieuwe centrumgebied, met het bijbehorende stedenbouwkundige samenstel van bebouwing en functies, is in de Waalsprong niet te voorzien op een vergelijkbare, betere of alternatieve locatie door herstructurering of transformatie, zónder dat de bestaande kwaliteiten van het in wording zijnde stedelijk gebied negatief worden aangetast.

Binnenstad Nijmegen

Op grotere afstand van de Waalsprong, in de secundaire regio, ligt de binnenstad van Nijmegen. Door een combinatie van factoren (o.a. de financiële en economische crisis, opkomst internet-winkelen, faillissementen van enkele grootwinkelbedrijven, opkomst thuiswerken en onvoldoende investeringen in bestaand winkel- en kantoorvastgoed) staat er momenteel ruimte voor detailhandel en kantoorruimte leeg.

Vanuit een goede ruimtelijke ordening en vanuit de wens om bij de realisatie van nieuwe detailhandel, zoveel mogelijk aan te sluiten bij bestaande detailhandelsconcentraties, is de vraag opportuun of deze ruimte (theoretisch) geschikt is of geschikt te maken is voor huisvesting van het winkelprogramma voor de Waalsprong.

Voor een succesvol en goed functionerend centrumgebied voor stadsdeel-, wijk- en buurt-verzorgende voorzieningen moet voldaan worden aan ten minste de volgende voorwaarden:

- is gesitueerd op korte afstand van de woning;
- kan voorzien in de ontmoetingsfunctie voor de buurt, wijk of stadsdeel;
- is makkelijk bereikbaar met verschillende vervoersmiddelen (te voet, (brom)fiets, OV, auto), voor diverse bewonersgroepen;
- biedt synergie in winkelaanbod en aanvullende centrumvoorzieningen in de buurt, wijk of stadsdeel;
- biedt ruimte voor de realisatie van een consumentverzorgend commercieel programma van circa 12.750 m² bvo in een compact en aantrekkelijk gebied;
- is aantrekkelijk in opzet en kwaliteiten (compact, compleet en comfortabel);
- is voor de bewoners van de Waalsprong herkenbaar als het 'eigen' centrumgebied.

Getoetst aan deze randvoorwaarden en gezien de eerder genoemde kwalitatieve eisen van de (toekomstige) bewoners van de Waalsprong, is er in de binnenstad van Nijmegen geen pand, locatie of gebied dat hieraan kan voldoen. Met name het eerste, tweede en het laatste punt. Ook de noodzakelijke synergie met aanvullende centrumfuncties in het stadsdeel, is op een grotere afstand niet te realiseren. Ook verschilt het bezoekmotief van de bezoekers aan de binnenstad van Nijmegen dermate sterk van het bezoekmotief van bewoners aan hun eigen centrumgebied, dat een succesvolle combinatie is uit te sluiten.

5 Multimodale ontsluiting

Het te ontwikkelen winkelprogramma voor de Waalsprong is een stedelijke ontwikkeling en ligt buiten het bestaand stedelijk gebied (zie paragraaf 1.2). Trede drie van de Ladder voor duurzame verstedelijking heeft daarom getoetst te worden. Daarom wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in de behoefte aan detailhandel voor de Waalsprong op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

De ontwikkelingslocatie voor het centrumgebied bij de stedelijke Knoop Lent heeft een goed bereikbaarheidsprofiel, gezien vanuit de diverse (toekomstige) buurten en wijken van de Waalsprong en gezien de hier beschikbare vervoersmodaliteiten:

- het centrum ligt aan de hoofdwijkontsluiting (Graaf Alardsingel), die via de Italiësingel en de Griftdijk Noord, zowel de noordelijke wijken ontsluit als de oostelijke wijken in Lent;
- het centrum is voor de fiets ontsloten naar de noordwestelijke woonwijken en via o.a. het Griftpad via het NS-station Nijmegen Lent richting de Lentse woonwijken in het oosten;
- door de ligging op loopafstand van NS-station Nijmegen Lent, is de bereikbaarheid per trein en openbaar vervoer eveneens goed.

Door de goede bereikbaarheid met verschillende vervoersmodaliteiten is het centrumgebied in de toekomst goed multimodaal ontsloten.

Bijlage 1: Harde plannen Arnhem-Nijmegen

Harde plannen regio Arnhem-Nijmegen

(Detailhandelsmonitor Stadsregio Arnhem-Nijmegen 2015, BRO 2015)

Harde plannen Gemeenten	omschrijving	kern	locatie	planfase	Omschrijving	M² wvo dagelijks	Omschrijving	M² wvo niet-dagelijks
Arnhem	Malburgen: uitbreiding supermarkt	Arnhem	De Drieslag	In uitvoering	supermarkt	300	n.v.t.	-
	Arnhem: buurtwinkelcentrum verplaatsing 2 supermarkten en terugkeer supermarkt.	Arnhem	Geitenkamp	bouwvergunning	supermarkt	300	n.v.t.	-
	Arnhem: nieuwvestiging bouwmarkt en tuincentrum	Arnhem	Isseoord II	Ontwerp bestemmingsplan	n.v.t.	-	bouwmarkt en tuincentrum	17.500
	Arnhem: ontwikkeling winkelcentrum waaronder 2 supermarkten, nieuwbouwwijk Schuytgraaf	Arnhem	Schuytgraaf	aanvraag omgevingsvergunning	supermarkten	3.000	kleinschalige detailhandel	3.400
Beuningen	Nieuwvestiging warenhuisachtige winkel in PDV-branches	Beuningen	Van Heemstraweg	aanvraag bestemmingsplanherzi	n.v.t.	-	PDV-branches	15.000
Doesburg	geen				n.v.t.	-	n.v.t.	-
Duiven	Duiven: herstructurering en uitbreiding	Duiven	centrum	In uitvoering	n.v.t.	-	Centrumfuncties	2.800
	Duiven: uitbreiding themacentrum wonen/ in en om het huis	Duiven	woonboulevard Nieuwgraaf	In uitvoering	n.v.t.	-	Grootschalige PDV	3.500
Groesbeek	Groesbeek: centrumplan uitbreiding detailhandel en horeca	Groesbeek	centrum	in oplevering	n.v.t.	-	kleinschalige detailhandel	3.600
Heumen	Malden: nieuwvestiging discountsupermarkt	Malden	rand centrum	Ontwerp bestemmingsplan	supermarkt	900	n.v.t.	-
Lingewaard	Bemmel: afronding centrumplan Bemmel. Netto toevoeging 600 m² wvo	Bemmel	centrum	Afronding	diverse	600	n.v.t.	-
	Huizen: pandruil supermarkt en warenhuis. Netto toevoeging supermarkt 800 m² wvo	Huizen	centrum	Ontwerpfase	dagelijks	800	n.v.t.	-
	Haalderen: nieuwvestiging discountsupermarkt	Haalderen	rand dorp	vergunning verleend	supermarkt	1.500	n.v.t.	-
	Millingen aan de Rijn: toevoeging discountsupermarkt	Millingen aan de Rijn	centrum	in uitvoering	supermarkt	900	n.v.t.	-
Montferland	geen				n.v.t.	-	n.v.t.	-
Mook en Middelaar	geen				n.v.t.	-	n.v.t.	-
Nijmegen	Nijmegen: mogelijkheid tot toevoeging PDV op bedrijventerrein Mercuriuspark	Nijmegen	Mercuriuspark	Ontwerp bestemmingsplan	n.v.t.	-	Grootschalige PDV	5.000
Overbetuwe	Elst: Posthuys, diverse centrumfuncties waaronder winkels	Elst	centrum	omgevingsvergunning verleend	n.v.t.	-	kleinschalige detailhandel	1.650
	Heteren: De Nieuwe Beemd, uitbreiding supermarkt en zorgfuncties	Heteren	centrum	bouwvergunning verleend	supermarkt	300	n.v.t.	-
Renkum	geen				n.v.t.	-	n.v.t.	-
Rheden	Dieren: uitbreiding supermarkt winkelcentrum Calluna	Dieren	centrum	bouwvergunning verleend	supermarkt	800	n.v.t.	-
Rijnwaarden	geen				n.v.t.	-	n.v.t.	-
Rozendaal	geen				n.v.t.	-	n.v.t.	-
Ubergen	geen				n.v.t.	-	n.v.t.	-
Westervoort	Westervoort: uitbreiding centrumfuncties (detailhandel, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening, horeca)	Westervoort	rand centrum	omgevingsvergunning verleend	n.v.t.	-	kleinschalige detailhandel	200
Wijchen	geen				n.v.t.	-	n.v.t.	-
Zevenaar	Zevenaar: toevoeging reguliere detailhandel Raadhuisplein. Start verbouw mogelijk vanaf januari 2016. Oplevering 2016 - 2017.	Zevenaar	centrum	bestemmingsplan goedgekeurd	n.v.t.	-	kleinschalige detailhandel	2.000
	Zevenaar: Factory Outlet Center als onderdeel van groter Leisure center (onlevering 2018 - 2019)	Zevenaar	Spoorallee	FOC Spoorallee	n.v.t.	-	FOC	12.000
Totaal harde plannen (m² wvo)						9.400		66.650

* Inmiddels definitief bestemmingsplan (naar opgave sept. 2016)



Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Nederland

Watermanweg 44
3067 GG Rotterdam
Nederland

T 010 453 88 00
F 010 453 07 68
E netherlands@ecorys.com

W www.ecorys.nl

Sound analysis, inspiring ideas

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 ambitiedocument. 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)

Ambitiedocument

De weg naar het bestemmingsplan wordt bewandeld aan de hand van een visiedocument (ambitiedocument). 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 ambitiedocument 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 ambitiedocument 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.