

Ambitiedocument
Vossenpels Noord

November 2018

Nijmegen
Waalsprong
Maakt de stad compleet

2

Voorwoord

Voor u ligt het ambitiedocument voor de Vossenpels Noord. In dit document worden de belangrijke uitgangspunten en de hoofdstructuur beschreven voor de ontwikkeling van dit deelgebied in de Waalsprong.



Nijmegen

colofon

Nijmegen, oktober 2018
Ambitiedocument Vossenpels Noord

Gemeente Nijmegen
Korte Nieuwstraat 6
6511 PP Nijmegen
Postbus 9105
6500 HG Nijmegen

www.nijmegen.nl



INHOUD

Inleiding 6

1 Introductie van het plangebied 9

Ligging in de Waalsprong en omgeving 9

Veel bestaande functies 12

Dorpensingel 12

Een gebied met een rijk verleden 14

Beleidsuitgangspunten 17

Conclusie: wat zijn de uitdagingen? 18

2 Communicatie met de omgeving 21

Resultaten diverse bewonersavonden 21

3 Ambities bij de ontwikkeling Vossenpels 27

Nieuwe buurtschappen gaan samen met bestaande 27

Gezonde wijk: ruimte voor groen, sporten, en ontmoeten 28

Groen raamwerk 28

Watersysteem 32

Sport centraal in gebied 33

Ontsluiting van het gebied 34

Woonprogramma 39

Beeldkwaliteit 40

Hoofdstructuur Vossenpels Noord 42

4 Vervolgproces 45

Invulling buurtschappen samen met belangstellenden 45

Bestemmingsplan en Beeldkwaliteit plan 45

Fasering 45

Inleiding

De Vossenpels Noord is een bijzonder gebied in de Waalsprong. Het is van oudsher een tuindersgebied en ligt aan de oostkant van de Waalsprong, tegen de gemeentegrens met Lingewaard. De kassen zijn in de loop der jaren op een paar na allemaal verdwenen. Het gebied kent een mix van open en besloten gebieden en bestaat uit diverse bestaande bebouwing in buurtschappen. In sommige delen is zo bijna sprake van inbreidingsopgave.

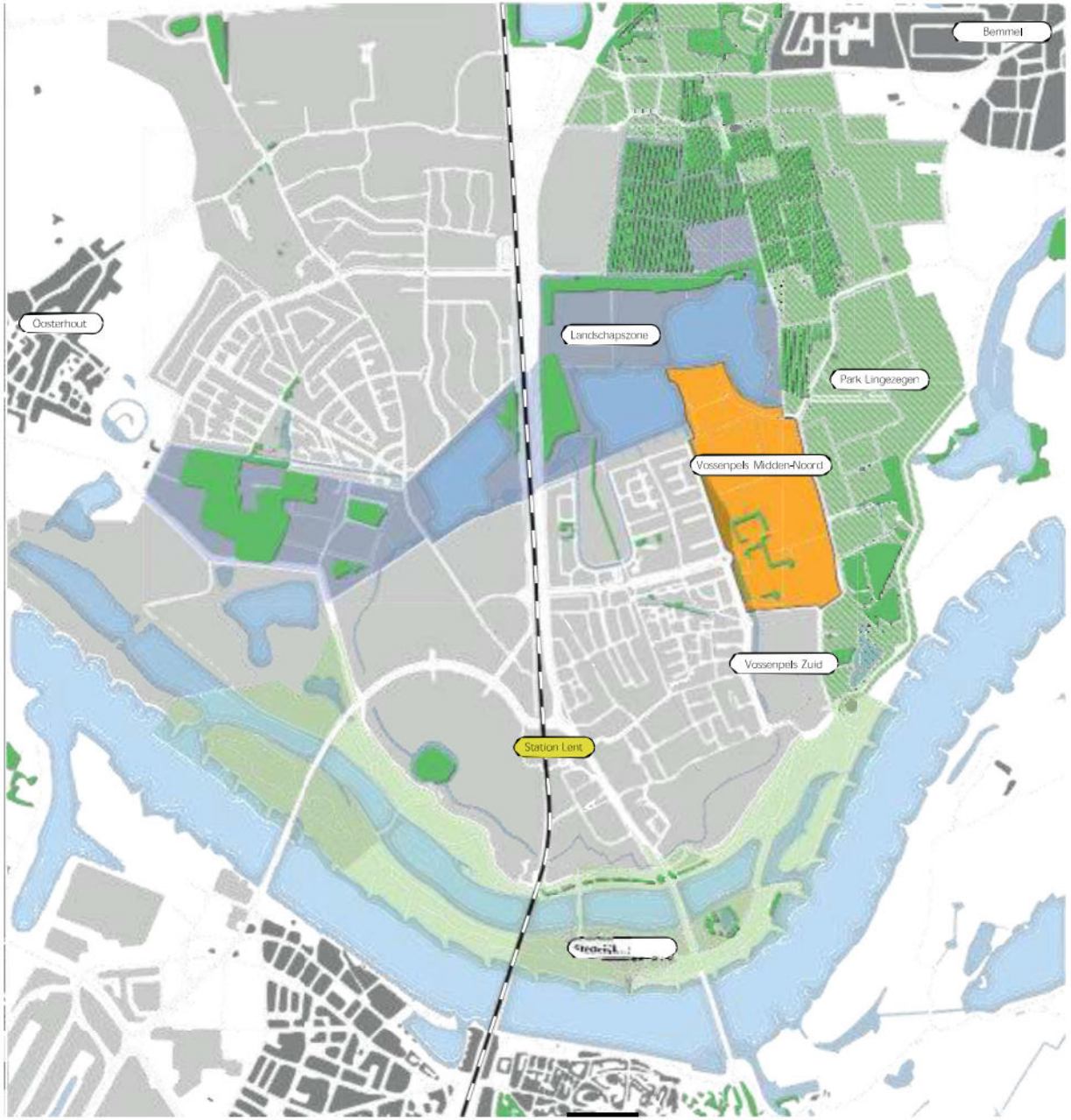
Ten zuiden van het gebied ligt Vossenpels Zuid (gebouwd volgens het concept Plant je Vlag). Door de ligging grenzend aan de landschapszone, Park Lingezegen en het Rivierpark is het gebied ingesloten in een groene omgeving. Tegen de ontwikkellocatie aan bevindt zich het sportpark.

In dit document worden de uitgangspunten en de hoofdstructuur beschreven voor de ontwikkeling van dit gebied. Het vormt daarmee het kader voor de bestemmingsplanwijziging en de verdere ontwikkeling van de Vossenpels Noord.
Deze structuur is tot stand gekomen na consultatie met de bewoners in en buiten de ontwikkellocatie en andere stakeholders.

Leeswijzer

Hoofdstuk 1 is een introductie van het plangebied, met o.a. de ligging en karakteristieken en sluit af met een conclusie. Hoofdstuk 2 beschrijft kort het proces met de bewoners van het gebied en Waalsprong, evenals met stakeholders en sluit ook af met een conclusie. In hoofdstuk 3 worden de analyse en de informatie die bij stakeholders is opgehaald omgezet naar een voorstel voor de ontwikkeling van Vossenpels Noord. Hierbij worden de ambities uit het coalitieakkoord 2018-2022, “Nijmegen: samen vooruit” meegenomen. Hoofdstuk 3 vormt daarmee de kern van het document en het kader voor de ontwikkeling van het gebied. Hoofdstuk 4 gaat ten slotte in op het vervolgproces .


Plangebied


Bemmel
Oosterhout
Landschapszone
Park Lingezegen
Vossenpels Midden-Noord
Vossenpels Zuid
Station Lent



1 Introductie van het plangebied

Ligging in de Waalsprong en omgeving

De Vossenpels Noord is gesitueerd tussen verschillende ontwikkelingen. Ten noorden bevindt zich de Zandse Plas (Landschapszone). Aan de Zandse Plas worden watergebonden kavels uitgegeven.

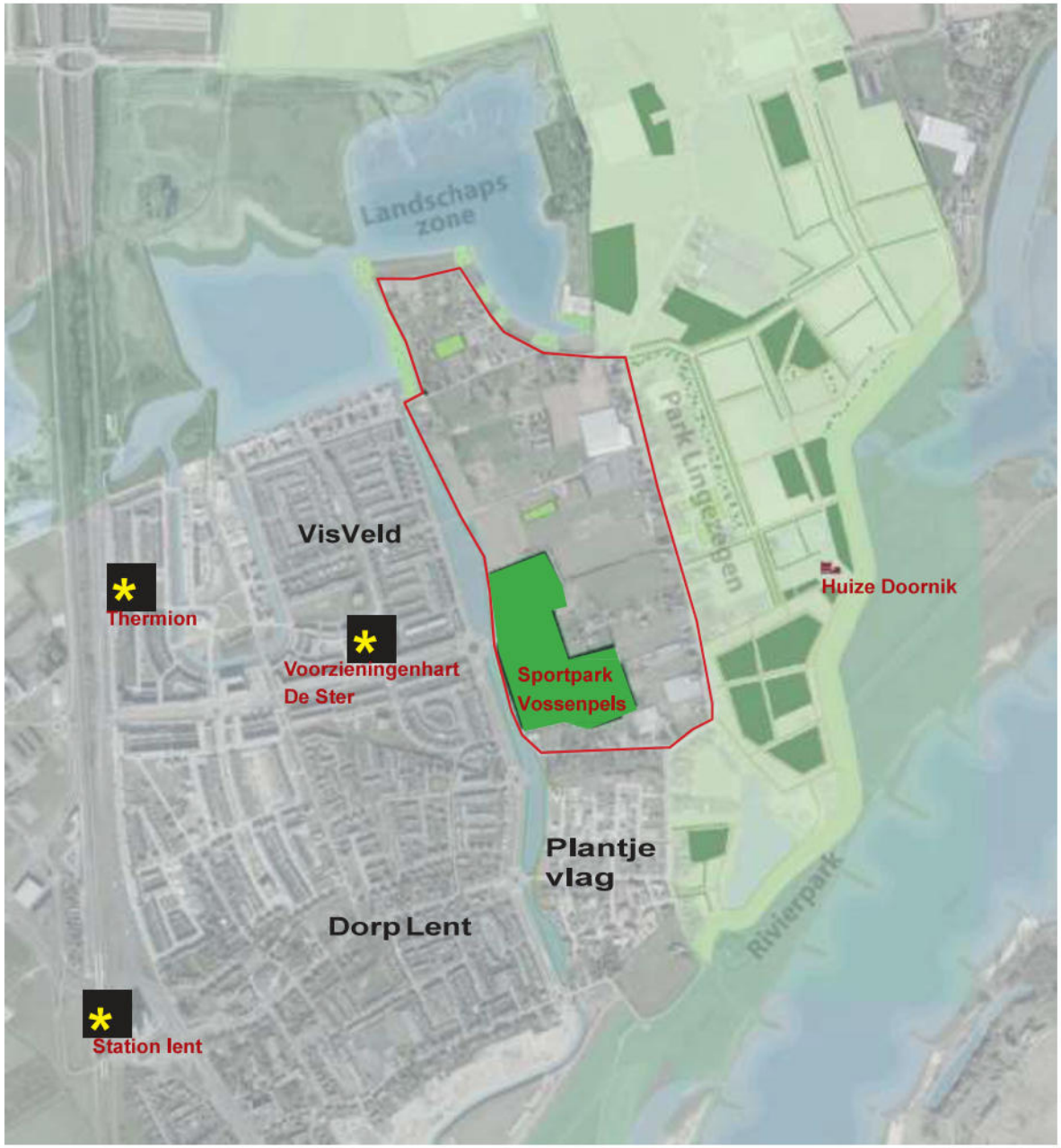
Ten oosten van het gebied ligt de gemeente Lingewaard. De gemeentegrens ligt op de as van de Vossenpelssestraat (op Lingewaards grondgebied heet de weg Vossenpels). Hier wordt het regionale landschapspark 'Park Lingezegen' ontwikkeld, met hulp van de Provincie Gelderland. Dit park zorgt voor een groene buffer tussen Nijmegen, Elst en Arnhem en biedt nieuwe recreatiemogelijkheden. Ter hoogte van de Vossenpels vinden we deelgebied De Woerdt binnen dit park. Belangrijke elementen in dit park zijn Landgoed Doornik en het Spiegelbos.

Ten zuiden van het gebied is de Vossenpels Zuid ontwikkeld, volgens het concept PlantjeVlag. Hier is een woningbouw gerealiseerd middels zelfbouw door particulieren (of een collectief). In dit gebied gelden geen regels voor welstand waardoor de bewoners een grote vrijheid hadden een huis te bouwen naar eigen inzichten. Inmiddels zijn bijna alle kavels in dit gebied uitgegeven of in optie.

Ten westen zijn, inmiddels enkele jaren geleden, de woonwijken Laauwik en Visveld gebouwd. Recent is aan de plas het project Groene Oevers uitgevoerd. In de nabijheid is Rivierpark welke ook nieuwe recreatiemogelijkheden biedt.

Centraal in het plangebied ligt het sportpark met voetbalvelden, tennisbanen en een clubgebouw voor de damvereniging.
Voorzieningen zoals scholen en winkels bevinden zich op korte afstand ten westen van het plangebied.

Op deze kaart zijn de recreatiemogelijkheden in meer detail te zien: Park Lingezegen ten oosten van de Vossenpelssestraat, het sportpark, het Vitensgebouw net ten zuiden van de Vossenpels Noord aan de oostzijde en de Landschapszone aan de noordzijde. De verbinding van de Waalsprong met de omgeving en de toegankelijkheid van de groengebieden rondom de Vossenpels zijn van belang



als recreatief uitloopgebied, niet alleen voor de (nieuwe) bewoners in Vossenpels maar ook voor de bewoners van Laauwik en Visveld.

Rondom Lent en haar uitbreidingen ontwikkelt zich een ring met woonmilieus die afwijken van het centrumgebied. Deze ring ligt tussen de dijk en de watersingel en wordt via de plassen van De Waaijer gesloten / verbonden. Het strekt zich uit van Park Waaijenstein in het westen, via de dijkzone langs Hof van Holland en De Stelt-Zuid tot aan de Vossenpels in het oosten. De afronding van de ring wordt gevormd door landschapspark De Waaijer. In deze ring wordt de landschappelijke en cultuurhistorische oorsprong als inspiratiebron gebruikt om dit op een gebiedseigen wijze te bebouwen en in te richten.

Veel bestaande functies

Het gebied is bijzonder in de Waalsprong omdat hier al veel bestaande woningen, bedrijven, sportvelden en andere functies te vinden zijn. De ontwikkeling moet zich tussen deze bestaande functies vormen waarbij rekening moet worden gehouden met bewoners en bedrijven.



Op de luchtfoto (blz. 13) is zichtbaar dat binnen het plangebied zich al veel bestaande woningen bevinden. In het gebied bevinden zich enkele bedrijven waarmee gesprekken gevoerd worden over verwerving, verplaatsing dan wel inpassing.

Het landschap van de Vossenpels wordt niet gevormd door grote landschappelijke structuren, maar vertoont een 'brokkelig' patroon dat samenvalt met het verkavelingspatroon. We zien hier dus geen plassen, bossen, lanen en landgoederen, zoals die in de directe omgeving wel te vinden zijn, maar een verzameling aan losse elementen die het gebied een informeel karakter geven.

De bestaande bebouwing in het gebied wordt op dit moment via smalle doodlopende wegen ontsloten vanaf de Vossenpelssestraat in het oosten. Via deze straat wordt de wijk verbonden met de Prins Mauritssingel in het westen en Bemmel in het noordoosten. De sportvelden (aangelegd ten behoeve van de nieuwe bewoners van de Waalsprong) zijn aangesloten op de Turennesingel in het westen. Voor fietsers is een drietal doorlopende oost-westverbindingen beschikbaar. Bushaltes zijn aanwezig langs de Vossenpelssestraat en langs de Turennesingel.

Dorpensingel

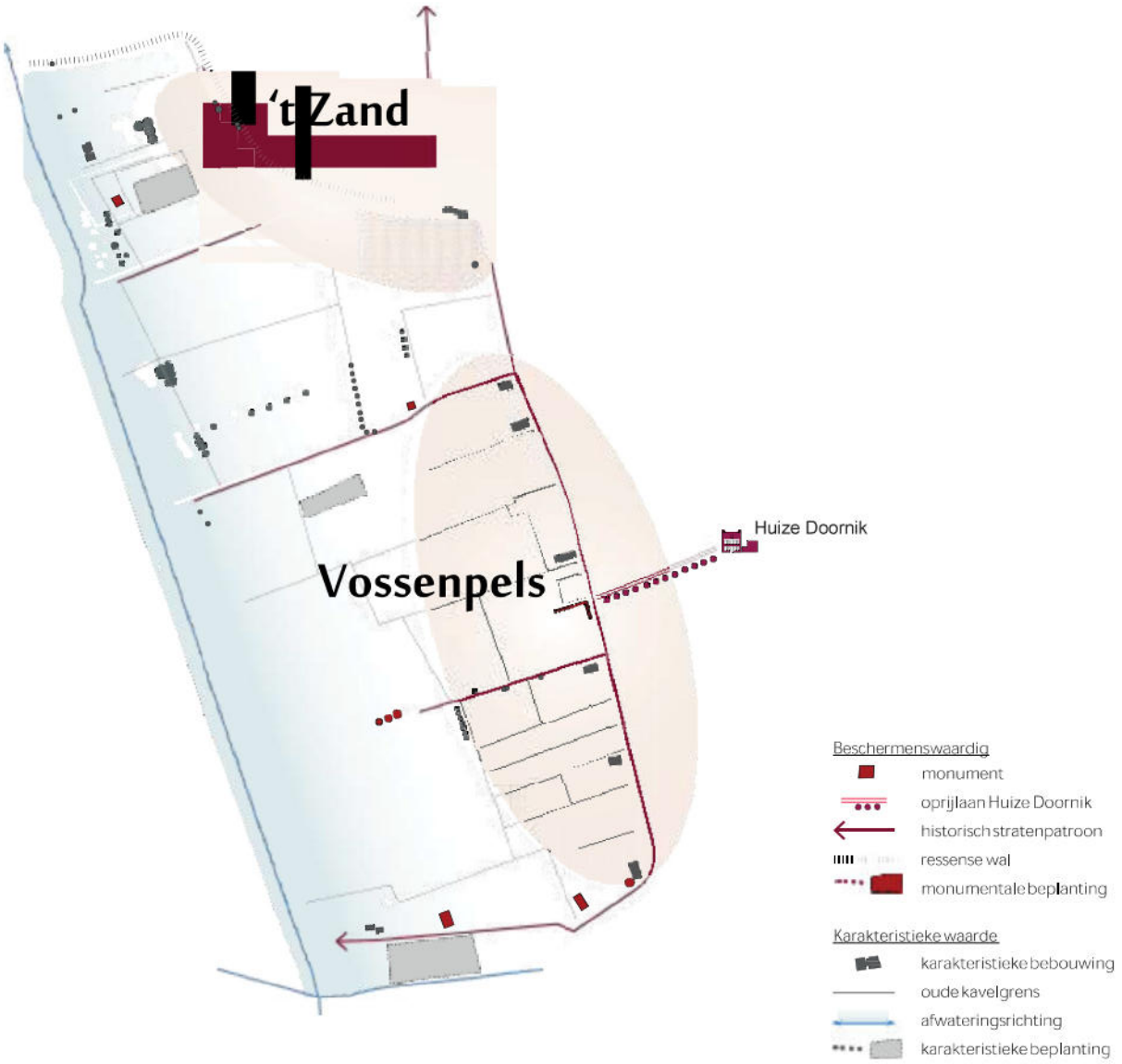
Al geruime tijd lopen er onderzoeken naar de wijze waarop de verbinding tussen Bemmel en Lent vormgegeven moet worden. Doel is het realiseren van een goede hoofdinfrastructuur voor de Waalsprong in relatie tot de omliggende dorpen en het verbeteren van het woon- en leefklimaat in het gebied. Daarmee wordt de Vossenpelssestraat – Laauwikstraat ontlast van een deel van het doorgaand verkeer. In overleg met Lingewaard is besloten dat er op deze route snelheidsremmende maatregelen worden getroffen.


Luchtfoto 2016

Een gebied met een rijk verleden

De kaart hiernaast geeft de belangrijkste cultuurhistorische elementen weer. In de nabijheid is Huize Doornik te vinden, waar een oprijlaan uitkomt bij het plangebied. Ook is er een aantal karakteristieke beplantingen te vinden.

Het plangebied bestaat uit de buurtschappen Vossenpels en ’t Zand. Kenmerkend voor het gebied is de kleinschaligheid.
Aan de Vossenpelssestraat is sprake van lintbebouwing. Aan de dwarsstraten bevindt zich verspreid kleinschalige bebouwing. De dwarsstraten zijn smalle wegen met veelal aan één zijde een watergang en aan weerszijden veelal groene bermen. Achter de woningen aan de straatzijde bevindt zich nog een enkele kas.



Cultuurhistorische elementen Vossenpels

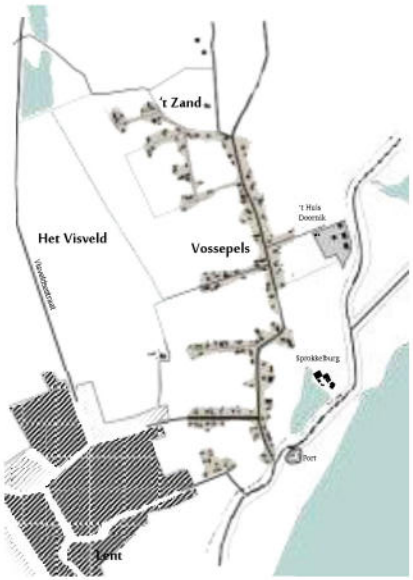
In het plangebied zijn nog diverse cultuurhistorische waarden aanwezig. De Vossenpelssestraat is als kade ontstaan en is daarmee een belangrijke historische structuur in het plangebied. De dwarsstraten zijn ontstaan als zandweggetjes, waaraan boerderijen werden gebouwd. Een deel van de boerderijen dateert nog van voor 1920 of staan in elk geval op percelen waar eind negentiende eeuw ook al bebouwing aanwezig was. Het Zandsepad is aangelegd als Ressense Walleke. Het water aan de westzijde van het plangebied ligt ter plaatse van de vroegere Tweede Bovenpijp, een belangrijke watergang als onderdeel van het cultuurlandschap.

In het gebied bevinden zich enkele gemeentelijke monumenten. Het gaat om een viertal boerderijen en om een laat-negentiende eeuwse tuinmuur, als erfbegrenzing. De buurtschappen Vossenpels en ’t Zand vormen waardevolle ensembles, waar een samenhang is tussen de historische structuren, historische bebouwing en karakteristiek groen.
In onderstaande kaarten is de ontwikkeling van de Vossenpels Noord te zien. Duidelijk is de ontwikkeling van de lintbebouwing en de buurtschappen te zien.
Het noordelijk deel van het plangebied is van oudsher dichter bebouwd dan

1844



1970

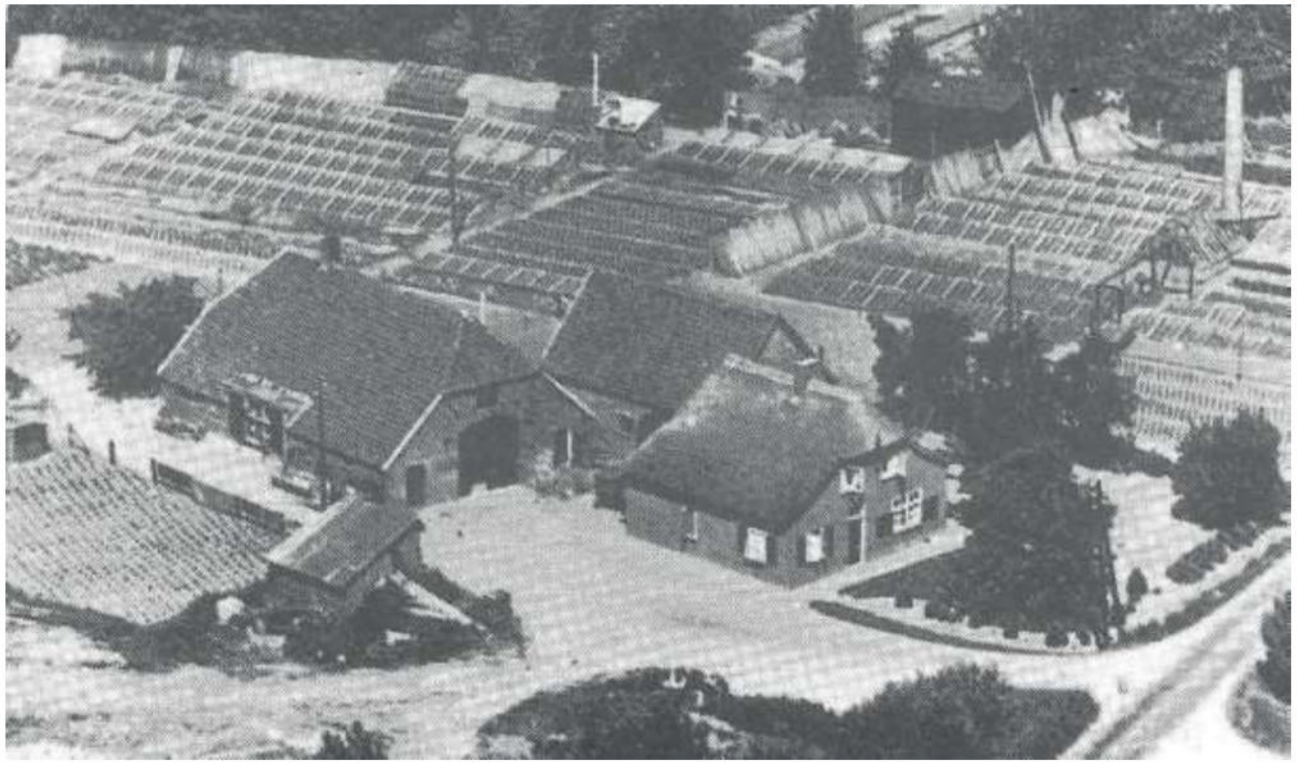


2016



het meer open zuidelijk deel. Ook te zien zijn de richting van de wegen die veelal oost-west gericht zijn, als gevolg van de afwatering. Ruimtelijk gezien is de Vossenpels te beschrijven als een kamstructuur. De Vossenpelssestraat vormt de basis van deze kam, haaks daarop vormen kleine straatjes de losliggende 'tanden' van deze kam. Ontwikkelgebieden liggen tussen deze tanden in; ze liggen eigenlijk verscholen achter de bestaande bebouwing.





Beleidsuitgangspunten

In de gemeente Nijmegen is beleid van kracht welke invloed heeft op de ontwikkeling van het plangebied. Enkele belangrijke zijn hier kort uitgelicht, namelijk het woonbeleid en het gezondheidsbeleid.

Een ongedeelde en inclusieve wijk

Het beleidsuitgangspunt in Nijmegen is een ongedeelde stad waarbij een gedifferentieerd woningprogramma in typologie en prijs centraal staat (Woonvisie Nijmegen 2015-2020). Dit draagt bij aan wijken die in de toekomst gewild blijven. Dat betekent dus dat er naast duurdere koopwoningen ook ruimte is voor sociale huur en koop. Met aandacht voor duurzaam bouwen.

Het Nijmeegse beleid staat voor een moderne sociale stad met ruimte en kansen voor iedereen, voor een inclusieve samenleving die sociaal kwetsbaren insluit en niet buitensluit. Wonen en zorg worden steeds meer gescheiden (extramuralisering). Zorg en ondersteuning wordt georganiseerd vanuit de wijken. In Nijmegen Noord is deze basisinfrastructuur aanwezig onder andere in De Ster en Thermion.

Belangrijk voor een zorgzame wijk is betrokkenheid van de mensen bij de buurt en de mensen die er wonen. Dit kan gaan om betrokkenheid bij de inrichting van het gebied, inrichting en beheer van de openbare ruimte en gezamenlijke activiteiten, tot organiseren van informele zorg.

Gezonde wijk

In het verlengde daarvan is het beleid een omgeving te creëren die gezond gedrag en ontmoeting stimuleert en faciliteert. Met een veilige en toegankelijke omgeving, waar de openbare ruimte mogelijkheden biedt voor ontmoeten, spelen en bewegen. Waarbij de openbare ruimte beter kan worden benut wanneer de auto niet in het zicht staat. Geef bewoners de ruimte om dit in te vullen en te beheren. Behoud bijvoorbeeld rafelranden in het gebied, waar bewoners eigen invulling aan kunnen geven. Dit zijn uitgangspunten uit de nota Gezondheidsbeleid uit 2017, de Nota Nijmegen duurzaam bereikbaar uit 2011 en de nota: Geef ze de (openbare) ruimte uit 2013.

Conclusie: wat zijn de uitdagingen?

Uit de analyse van het gebied en bovenstaande beleid komt een aantal uitdagingen naar voren:

<u>Maatwerk en participatie</u>

Bij het ontwikkelen van het gebied Vossenpels Noord is het de uitdaging om ervoor te zorgen dat het uiteindelijke gebied één geheel is. Oude en nieuwe bewoners, oude en nieuwe gebouwen vormen straks met elkaar één wijk. Om dit voor elkaar te krijgen zal in de Vossenpels maatwerk geleverd moeten worden en is overleg nodig met de huidige bewoners in het gebied, meer dan bij de ontwikkeling van een doorsnee uitbreidingswijk in Nederland.

<u>Aansluiting bij bestaande karakter van het gebied: cultuurhistorie, groen en water als onderlegger</u>

Bij de ontwikkeling is het belangrijk om de bestaande karakteristieken van het gebied, zoals de ruimtelijke structuur en de cultuurhistorie waar mogelijk als uitgangspunt te nemen. Die geven het gebied zijn eigenheid. De buurtschappen 't Zand en Vossenpels zullen als waardevolle ensembles herkenbaar blijven binnen de nieuwe wijk, om de samenhang tussen de (cultuur)landschappelijke elementen te kunnen borgen. Dit past ook in de gedachte voor dit gebied om de landschappelijke en cultuurhistorische oorsprong als inspiratiebron te gebruiken. Dit



betekent overigens niet dat alles koste wat kost bewaard moet blijven, maar het biedt inspiratie voor nieuwe ontwikkelingen.

Verbinding naar omgeving

Momenteel fungeert het gebied, maar vooral de omgeving, als (groen) uitloopgebied voor de omliggende woonwijken. Het is van belang de verbindingen met de grotere groenstructuren in beeld te houden. Ook is het belangrijk dat het gebied goede langzaam verkeersroutes bevat voor de ontsluiting van de aangrenzende groene gebieden zoals landschapszone, uiterwaarden en Park Lingezegen.



Mobiele omgeving gericht op fiets en voetganger, beperken verkeer richting Vossenpelssestraat/Laauwikstraat

Nijmegen wil een omgeving creëren die gezond gedrag en ontmoeting stimuleert en faciliteert. Met een veilige en toegankelijke omgeving, waar de openbare ruimte mogelijkheden biedt voor ontmoeten, ontspanning, spelen en bewegen. Dat betekent in de verdere uitwerking: houdt rekening met voetganger en fietser. Maak goede langzaam verkeersroutes van en naar school en andere voorzieningen in aangrenzende wijk.

Voor wat betreft de ontsluiting geldt dat voorkomen moet worden dat veel verkeer richting de Vossenpelssestraat/Laauwikstraat gaat. Deze wegen hebben al een belasting die redelijk hoog is voor een 30 km-weg zonder, maar de verwachting is ook met, een Dorpensingel.


Vossenpels Noord
Verkeer



2 Communicatie met de omgeving

Resultaten diverse bewonersavonden

Er zijn drie bewonersavonden georganiseerd waar met bewoners van het gebied en daarbuiten is gesproken over de wensen/kansen en opgaven voor het gebied (zomer 2017, januari 2018 en april 2018).

Bewoners en geïnteresseerden gaven tijdens de bijeenkomsten aan dat ze het fijn vinden dat ze goed betrokken worden bij de plannen en ook graag willen meedenken. Wat opvalt, zijn de zorgen over de ontsluiting en over de toename van verkeer. Veel bewoners vrezen dat de groei van het aantal woningen en de wijze van ontsluiting van de Vossenpels leidt tot een (te) grote toename van het verkeer in sommige straten. Dit geldt met name voor Het Buske en de Vrouwe Udasingel. Zij willen niet dat al het verkeer naar het westen ontsloten wordt en geen doorgaande verbindingen door de Vossenpels.

Ook werd er aandacht gevraagd voor de veiligheid van fietsers, o.a. bij de sportvelden.

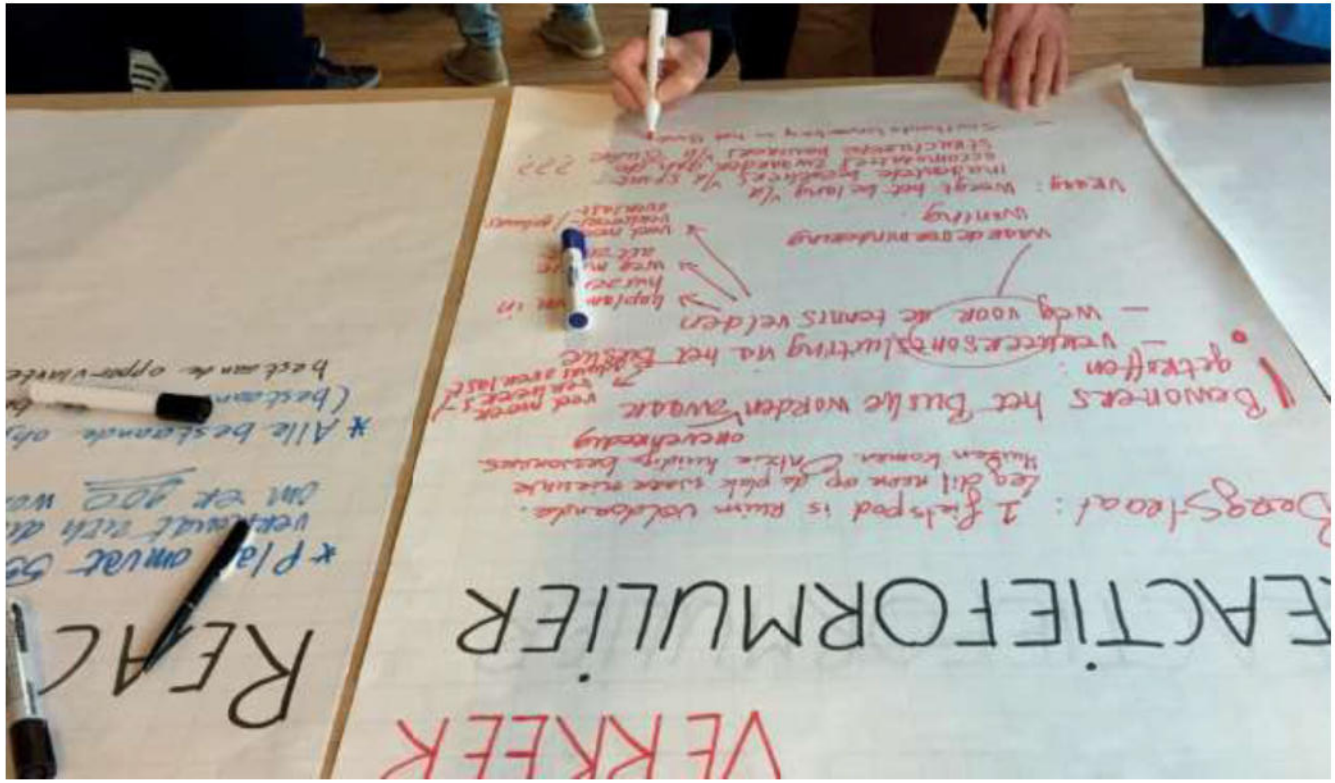
Daarnaast zijn er zorgen of er voldoende groen overblijft. Of, positief verwoord, er is een breed gedeelde wens voor veel groen in de wijk.

Bewoners vragen de gemeente om eerst het groen te realiseren en dan pas te starten met bouwen. Over het algemeen wil de buurt het liefst zo min mogelijk woningen erbij, hoewel er ook begrip is voor de opgave van de gemeente om in te spelen op het woningtekort.
Tijdens de bijeenkomsten waren er ook bezoekers aanwezig die interesse hebben om straks in Vossenpels Noord te wonen. Er is geïnformeerd naar mogelijkheden voor woongroepen/groepsinitiatieven.

Ook is na een breed overleg in de wijkraad vervolgoverleg geweest met een vertegenwoordiging uit de buurt die zich hebben verenigd rond het thema verkeer/ontsluiting. Met hen zijn de belangrijkste knelpunten die zij ervaren bekeken en besproken. Een groot deel van de ervaren knelpunten zijn Lent-breed en hebben niet direct een relatie met de ontwikkeling van Vossenpels Noord. Waar die relatie er duidelijk wel is worden die opgepakt. Een paar van de punten die in de nadere uitwerking daarom verder onderzocht zullen worden zijn het inrichten van Het Buske als 30 km-gebied, de verkeersafwikkeling voor fietsers bij de sportvelden en de aansluiting van de fietsroutes op Het Buske.



De wordcloud op pagina 24 geeft de opmerkingen weer die op de bewonersavond, waarin het eerste concept van het raamwerk is gepresenteerd, gemaakt zijn.



Gesprekken met stakeholders

Er is verder overleg gevoerd met diverse stakeholders: sportverenigingen (tennis, voetbal, dammen), het Waterschap Rivierenland, de moestuinvereniging.

Voor wat betreft de tennisvereniging geldt dat in het verleden afspraken gemaakt zijn over een uitbreidingsmogelijkheid. Op het perceel dat via een recht van opstal is aangewezen als uitbreidingsmogelijkheid passen twee nieuwe tennisvelden. Deze liggen voor de tennisvereniging niet optimaal. Daarom is de mogelijkheid onderzocht voor een uitbreiding met twee velden direct aansluitend aan de huidige banen.

In het gesprek met de voetbalvereniging is ook uitbreiding aan de orde gekomen. In het kader van de nota Buitensport is begin 2018 budget beschikbaar gekomen voor de aanleg van een vierde grasveld. Dit zal op korte termijn aangelegd worden.

Verder vraagt de vereniging naar verdere uitbreidingsmogelijkheden en vragen zij aandacht (net als de tennisvereniging en bewoners) voor een verkeersveilige afwikkeling van fietsers en bezoekers aan het park en extra parkeermogelijkheid. Verdere uitbreidingsmogelijkheden

voor voetbalvelden moet in een breder onderzoek naar de behoefte aan buitensportaccommodaties, de mogelijkheden en de financiële consequenties worden meegenomen.
Ook met de damvereniging is gesproken. Zij vragen met name aandacht voor een verkeersveilige ontsluiting. Zij vinden het belangrijk dat het sportpark als geheel kan blijven functioneren. Een auto-ontsluiting van het nieuwe woongebied via het sportpark wijzen zij af.

Met het Waterschap heeft ook een eerste gesprek plaatsgevonden. Op voorhand voorziet het Waterschap geen problemen voor de ontwikkeling van het gebied. Zij vraagt wel aandacht voor de afwatering en ontwatering (mate van ophoging) en voldoende hoeveelheid berging. Deze punten zijn onderwerp van nadere technische uitwerking.

Voor wat betreft de moestuinenvereniging geldt dat zij tot februari 2019 grond tijdelijk in gebruik hebben. De vereniging is met de gemeente in overleg over een alternatieve locatie.

Tot slot is gesproken met het Ruimtelijk Kwaliteitsteam (RKT). Voor grote ontwikkelingen zijn er RKT's door de gemeenteraad ingesteld. Deze teams zijn samengesteld uit een combinatie van externe deskundigen en een gemandateerd lid van de Commissie Beeldkwaliteit. Zo is er ook een RKT Waalsprong ingesteld. Met het RKT is ook gesproken over de ontwikkeling van dit plangebied. Er was waardering voor de opzet van het gebied (zie hoofdstuk 3).







3 Ambities bij de ontwikkeling Vossenpels

Nieuwe buurtschappen gaan samen met bestaande

In de Vossenpels Noord wordt zoals in hoofdstuk 2 beschreven de landschappelijke en cultuurhistorische oorsprong als inspiratiebron gebruikt om het gebied op een gebiedseigen wijze te bebouwen en in te richten. Daardoor worden de karakteristieken (zoveel mogelijk) behouden en verder versterkt. Met dit in het achterhoofd is naar het plangebied gekeken.
Het plangebied kenmerkt zich door het tuindersverleden en bestaat uit een aantal buurtschappen. Deze kenmerken gebruiken we om een nieuw woongebied toe te voegen aan de Waalsprong. Kenmerken: voornamelijk grondgebonden woningen met een groen karakter van het woongebied.

We versterken de huidige buurtschappen en maken nieuwe buurtschappen. Door een stevig groen raamwerk te realiseren ontstaan nieuwe besloten woongebiedjes die met elkaar verbonden worden door groene routes.
Dit groene raamwerk zorgt ook voor een goede overgang van bestaande woningen naar nieuwe woongebieden. Oude en nieuwe bewoners, oude en nieuwe bebouwing vormen straks met elkaar één wijk. Waar mensen met elkaar verbonden worden en elkaar kunnen ontmoeten.

Gezonde wijk: ruimte voor groen, sporten en ontmoeten

Met Groen, gezond en in beweging werkt de gemeente Nijmegen samen met partners aan gezonde inwoners in een gezonde stad. Een gezonde leefomgeving staat centraal in de nieuwe wijk Vossenpels. Midden in het plangebied bevindt zich al een sportpark. Een gezonde leefomgeving is een leefomgeving die als prettig wordt ervaren, die uitnodigt tot bewegen en gezond gedrag en zo min mogelijk hinder.

We geven invulling aan een gezonde leefomgeving door:

- Groen raamwerk met hoogwaardige openbare ruimte;
- Pilot-wijk voor wonen met lage parkeernorm;
- Beweegstimulerende omgeving en sport (tennis en voetbal);
- Sociale cohesie door buurtschappen;
- Goede en veilige langzaam verkeersroutes van en naar de sportvelden.

Groen raamwerk

Het idee is om een robuust groen raamwerk (singelstructuur) aan te leggen die ervoor zorgt dat er verschillende gebiedjes ontstaan. Daarbij proberen we waar mogelijk bestaand groen in te passen.

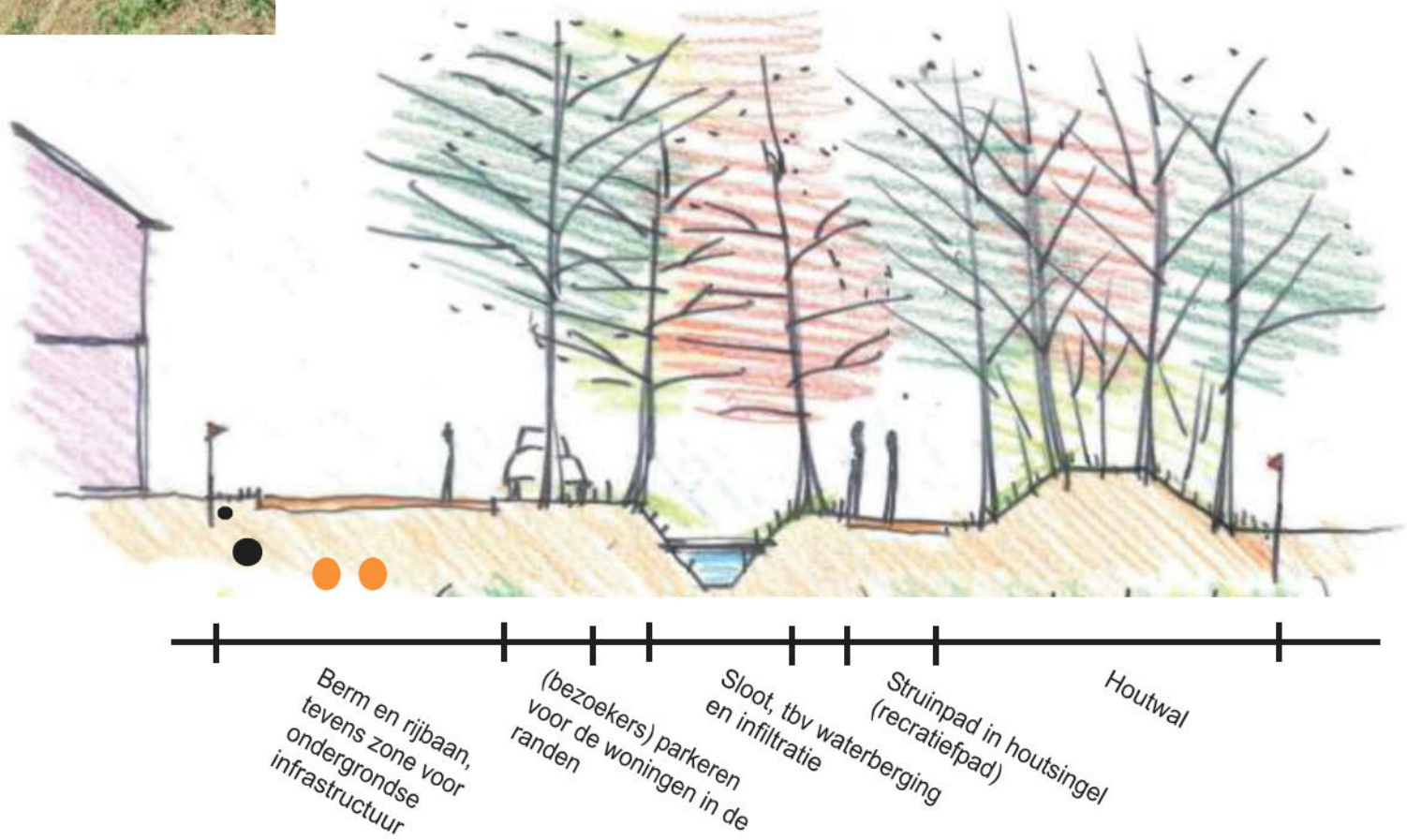
Het groene raamwerk heeft meerdere functies. Voor een gezonde wijk is de hoeveelheid groen belangrijk. Bovendien zorgt dit raamwerk ervoor dat de nieuwe buurtschappen goed kunnen worden ontwikkeld. Het biedt kansen voor ontmoeting. Het zorgt voor een klimaatadaptieve wijk: opvang van regenwater in de openbare ruimte, zeker bij heftige regenbuien. Een groene aankleding verkleint ook de kans op hittestress. De houtsingel komt bovendien de biodiversiteit ten goede. In het groene raamwerk bevindt zich naast groen onder andere ook een rijbaan, een greppel, eventueel wadi's, struinpad, houtsingels en in zeer beperkte mate parkeervoorzieningen voor bezoekersparkeren. Om deze functies te kunnen herbergen moeten de robuuste groene singels van voldoende breedte zijn (indicatief: een breedte van circa 20 meter is vereist om de houtsingels en de andere functies te kunnen onderbrengen). De singels zorgen er ook voor dat er een netwerk van (groene) verkeersverbindingen ontstaan in het gebied. Hierdoor is het gebied voor langzaam verkeer makkelijk te doorkruisen voor de bewoners van de Vossenpels, maar ook voor de bewoners uit de omgeving die door het gebied gaan naar bijvoorbeeld Park Lingezegen, het plassengebied of de uiterwaarden.

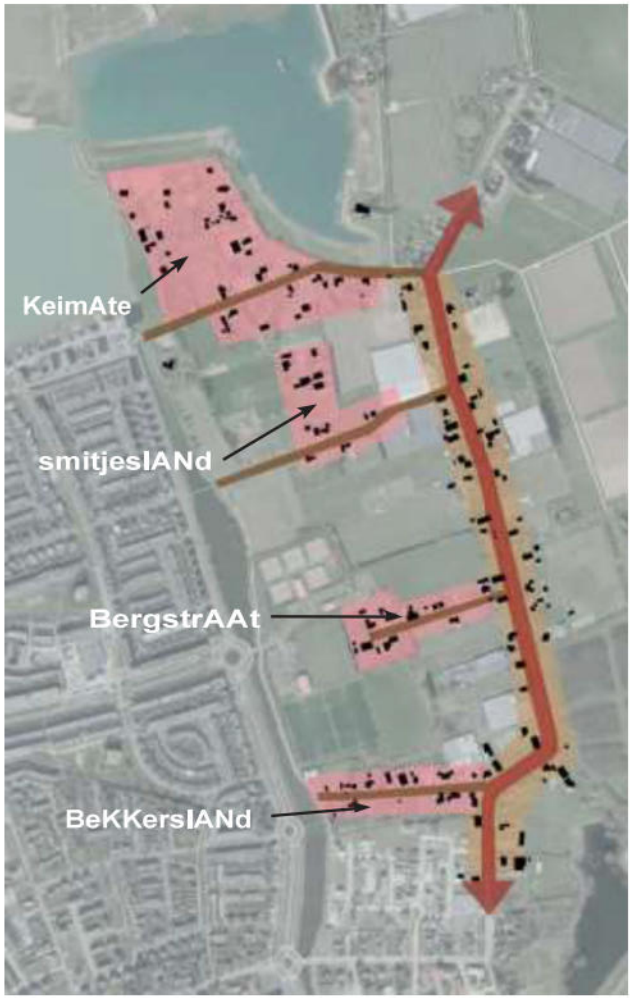


Impressie houtsingel met struinpad



Singelstructuur

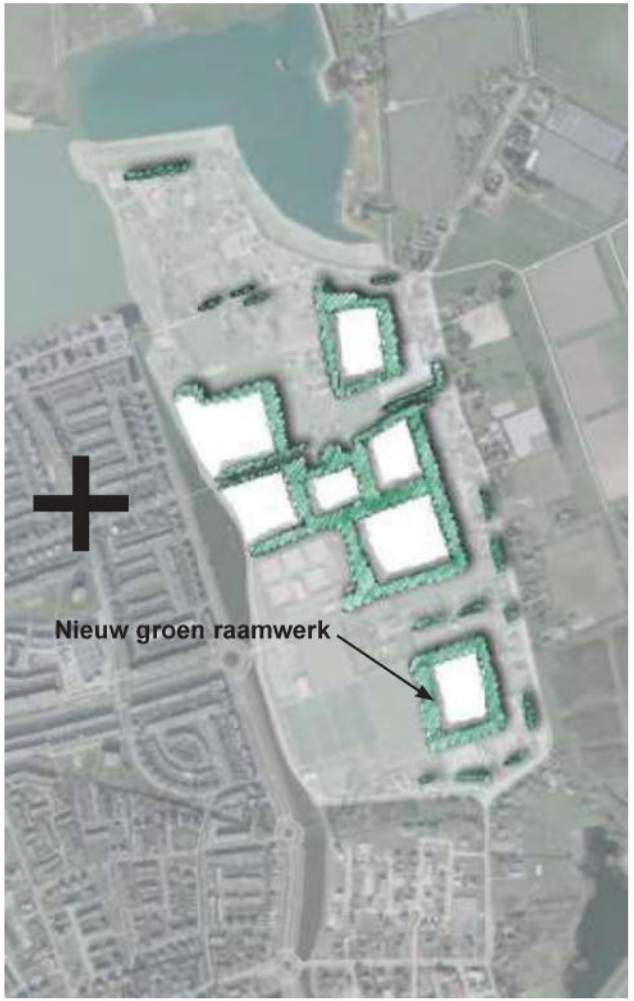




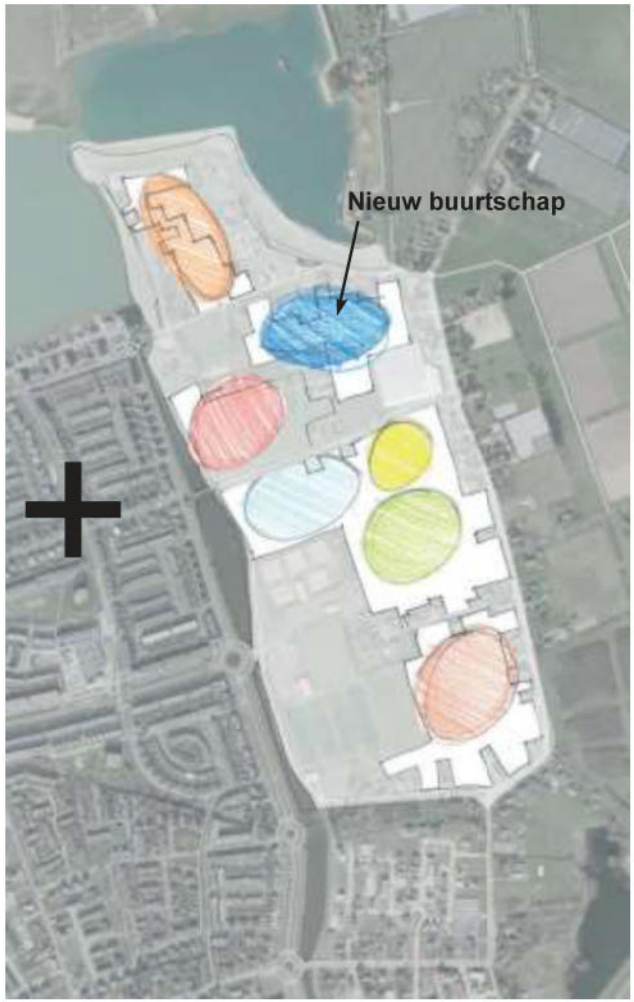
Bestaande buurtschappen



Maatwerk: nieuwe bebouwing sluit aan bij bestaande bebouwing



Groen raamwerk



Nieuwe buurtschappen in het groene raamwerk



Watersysteem

Het stedelijk watersysteem in de Waalsprong bestaat uit een netwerk van onderling verbonden singels, sloten en plassen. De singels en sloten hebben een meervoudige functie (waterberging, transport van water, afvoer van kwel, drainerende werking, ecologische functie). De singels en (grotere) sloten zijn in beheer en onderhoud bij Waterschap Rivierenland.

In de Waalsprong legt de gemeente bij ontwikkelingen een regenwatersysteem en afvalwaterrioleringssysteem met wadi's aan. In de Vossenpels is er weinig plek hiervoor, daarom wordt ervoor gekozen om de regenwaterberging en –afvoer via het bestaande systeem van sloten in dit gebied te laten plaatsvinden.

In het plangebied liggen bestaande grotere en kleinere sloten. De grotere sloten worden behouden voor het waarborgen van de afvoer van kwel- en regenwater. In een groot deel van dit plangebied kan de grondwaterstand namelijk vrij hoog zijn als de Waal hoog staat. De kleinere sloten (greppels) hoeven niet behouden te blijven vanuit waterhuishoudkundig oogpunt, maar hebben deels een cultuurhistorische waarde en worden opgenomen in het groene raamwerk.



Watersysteem

Sport centraal in gebied

Sport draagt in belangrijke mate bij aan gezondheid en ontmoeting. Het centraal gelegen sportpark biedt kansen als het gaat om participatie, sociale cohesie, zorg en ondersteuning in de buurt.

Met sportverenigingen is overlegd en zijn de wensen besproken. De uitbreidingsplannen zijn opgenomen in het raamwerk voor de Vossenpels. Daarbij is rekening gehouden met een milieuzone rondom de sportvelden (geluid, lichthinder) waarin geen woonbebouwing kan komen. We hanteren hiervoor de richtnorm van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) van 50 meter vanaf het veld tot de gevel van de woning.

In deze zone is het overigens wel mogelijk om wegen en ontsluiting, parkeren, groen en tuinen te realiseren. Het sportpark willen we vooral toegankelijk maken voor langzaam verkeer. Om deze reden hebben we de ontsluiting van het achtergelegen nieuwe woongebied niet door het sportpark gepland, maar juist om het sportpark heen.

Voor de tennisvereniging LLTV houden we rekening met een uitbreiding van 2 tennisvelden, welke ten oosten van het huidige terrein wordt toegevoegd. De voetbalvereniging DVOL krijgt een uitbreiding met een vierde veld.

Ontsluiting van het gebied

Op de ontsluiting van het gebied is flink gestudeerd en gesproken, onder meer vanwege het ontbreken van duidelijkheid over de Dorpensingel en



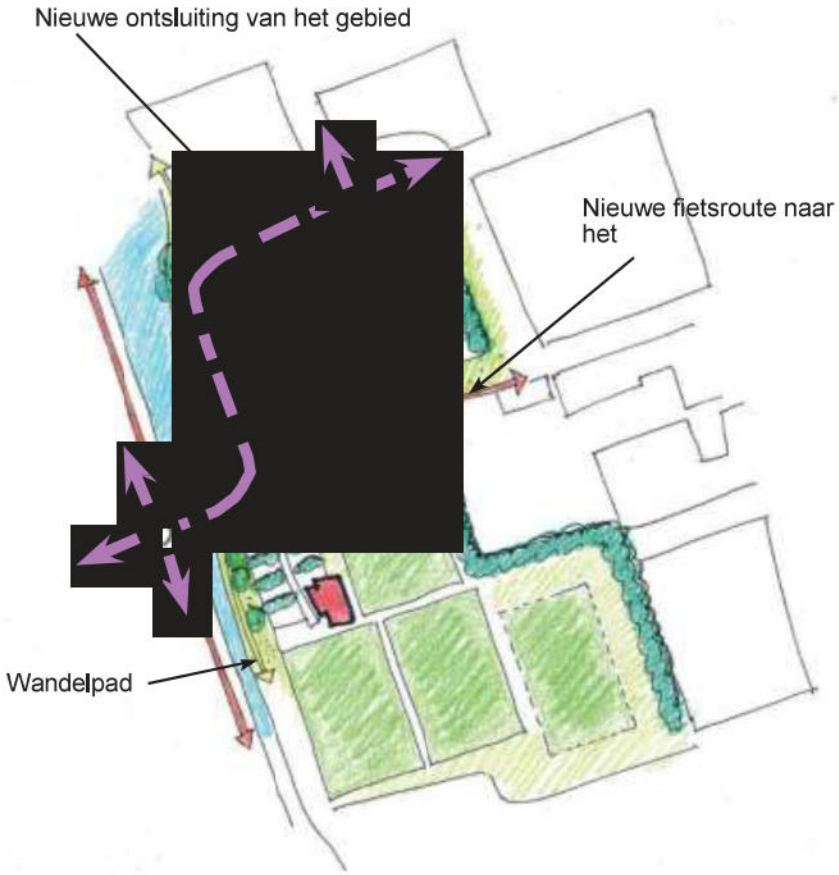
daarmee ook de gevolgen voor de Vossenpelssestraat. Uitgangspunt voor Vossenpels Noord is dat de ontsluiting van het gebied niet afhankelijk is van de uitkomst Dorpensingeldiscussie.

Een tweede uitgangspunt is dat er geen doorgaande verbindingen door het gebied komen, een aspect wat door bewoners als duidelijke wens is aangegeven. Derde uitgangspunt is dat overlast van extra verkeer van de ontwikkeling van het gebied gespreid wordt in de Waalsprong. Tot slot is nadruk op langzaam verkeer en verkeersveiligheid ook vaak aangegeven als wens door bewoners en staat dit ook centraal in het gemeentelijk beleid. Het is daarmee een vierde uitgangspunt.

Met dit in het achterhoofd is onderstaande ontsluitingsstructuur ontworpen die recht doet aan de uitgangspunten. Voor de ontsluitingsstructuur zijn 3 gebieden te onderscheiden:

1. noord (tussen de Keimate en Smitjesland)
2. midden (tussen Smitjesland en Bergstraat);
3. zuid (tussen Bergstraat en Bekkersland).

In het plan wordt uitgegaan van de volgende ontsluitingsstructuur:



Ontsluitingsprincipe nabij de sportvelden

Noord

Wordt via Pelseland op Het Buske ontsloten. Hiervoor dient de knip voor het gemotoriseerd verkeer naar Het Buske opgeheven te worden en een knip in Pelseland worden aangebracht.

Midden

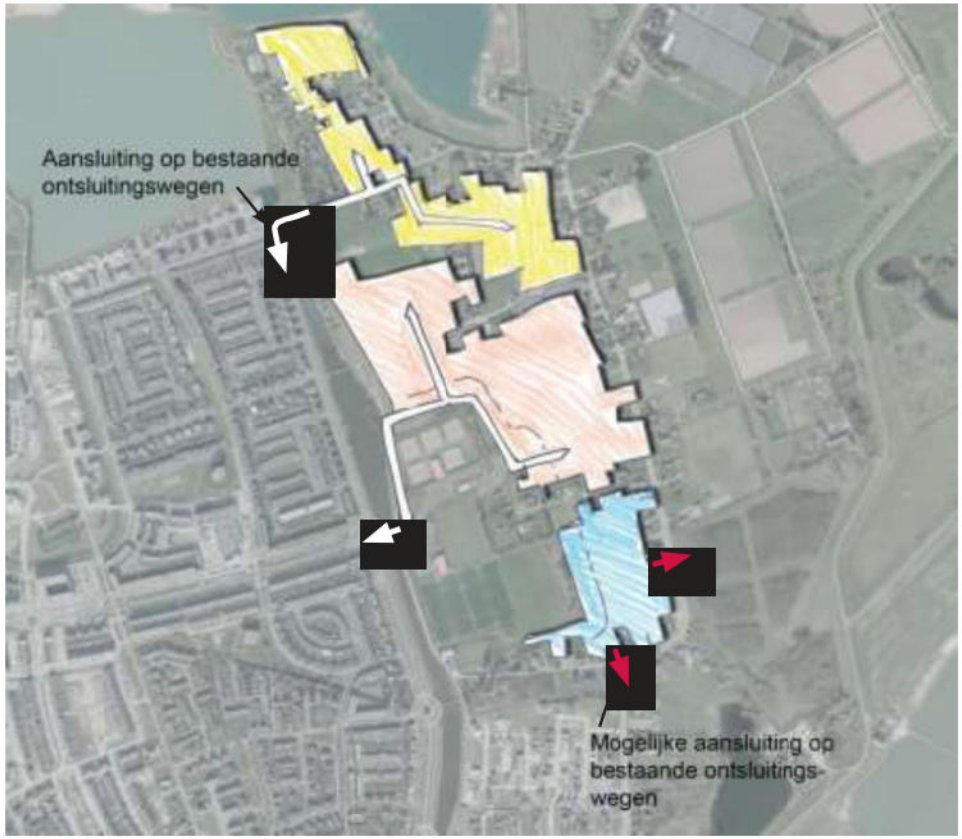
Hier wordt het gebied ontsloten via een te realiseren verbinding om het sportpark heen en aangesloten op de rotonde met de Vrouwe Udasingel.

Zuid

Gelet op het uitgangspunt de buurtschappen in tact te laten wordt het zuidelijk deel ontsloten op de Vossenpelssestraat. Omdat het hier een gering aantal woningen betreft, zal de verkeersdruk op deze straat beperkt toenemen.

Nadruk op wandelen en fietsen

De Vossenpels Noord wordt een gebied dat maximaal uitnodigt om te gaan fietsen of wandelen. Alle wegen in het gebied worden 30 km/h-wegen. Om een doorgaande verbinding te voorkomen wordt de huidige afsluiting voor auto's in Pelseland in oostelijke richting verplaatst (nabij het Zandsepad). De huidige (veelgebruikte) fietsroute met fietsbrug door het plangebied (Smitjesland) wordt de centrale langzaam verkeersroute en zal versterkt worden. Door het groene raamwerk ontstaat verder een fijnmazig netwerk van langzaam verkeersroutes.



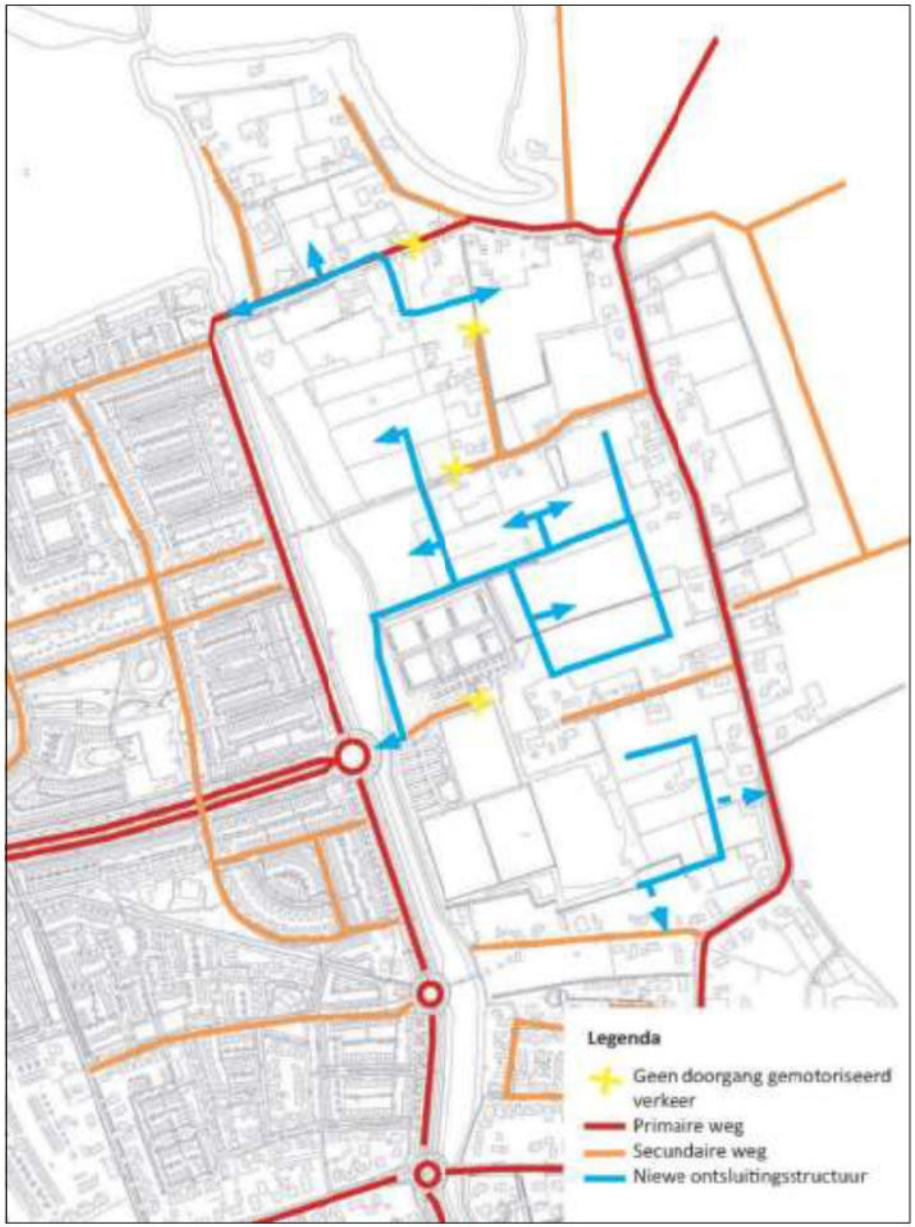
Ontsluitingsprincipe nieuwe woongebieden

Om het sportpark te ontzien van gemotoriseerd verkeer zal de ontsluiting van de woongebieden om het sportpark gelegd worden. Om dit mogelijk te maken is het noodzakelijk om een klein deel van de watersingel bij Het Buske te versmallen. Hierdoor blijft er ook ruimte voor behoud van het struinpad langs het water. Waterschap Rivierenland is akkoord met deze ingreep. Het waterschap en de gemeente zijn nog in overleg over of compensatie nodig is voor waterberging die verloren gaat. Indien noodzakelijk, dan kan dat binnen het plangebied. Bijvoorbeeld door van de nood een deugd te maken door water in te zetten voor het maken van interessante woonmilieus.

In het raamwerk voor Vossenpels zijn ook twee plekken opgenomen voor de ontsluiting naar Park Lingezegen. De Nijmeegse ambitie is om de Vossenpelssestraat, afhankelijk van de definitieve uitkomst over de Dorpensingeldiscussie, af te waarderen naar een 30 km/h-weg, met bijbehorende inrichting. Dit biedt extra kansen voor gemakkelijke oversteek en verbinding van Vossenpels naar Lingezegen. Deze ambitie maakt onderdeel uit van de besluitvorming rondom de Dorpensingel. Ook wordt nader onderzoek gedaan naar mogelijke 30 km-maatregelen op Het Buske.

Experimenteren met parkeernormen

In het coalitieakkoord is Vossenpels opgenomen als een gebied waar geëxperimenteerd wordt met aangepaste, lagere parkeernormen en duurzame vervoersalternatieven zoals bus, fiets en deelauto's. Dit met als achtergrond een autoluwe wijk te creëren. In de structuur zoals voorgesteld is rekening gehouden met goede langzaam verkeersroutes binnen het plangebied en naar de omgeving om het fietsen te stimuleren. Parkeren vindt plaats op eigen terrein of anders in parkeerkoffers en niet langs de straten direct voor de deur. In de verdere uitwerking zullen duurzame vervoersalternatieven zoals deelauto's onderzocht worden. Dit alles met in gedachten andere manieren van vervoer dan de eigen auto in de Vossenpels zo goed mogelijk te faciliteren en minder parkeerplaatsen te realiseren. De ruimte die zo bespaard wordt, wordt toegevoegd aan het groen. De benodigde ruimte voor de parkeerplaatsen die volgens de vigerende norm zouden moeten worden gerealiseerd, wordt wel 'in het groen' gereserveerd. Mocht blijken dat het experiment niet slaagt, dan kan dit groen weer omgezet worden naar parkeerplaatsen. Dit principe moet in de communicatie naar de bewoners aandacht krijgen.



Ontsluitingsstructuur auto



Hoofd-fiets verbindingen in en rond Vossenpels

Dorpensingel

In gezamenlijke moties van de gemeenteraden van Lingewaard en Nijmegen zijn de uitgangspunten voor de Dorpensingel en de maatregelen aan het bestaande wegennet vastgelegd. Ook hebben de beide gemeenten extra bijdragen beschikbaar gesteld voor de investering en op basis daarvan een verzoek om een bijdrage voor het resterende tekort ingediend bij de provincie. De provincie heeft in juli ook besloten geld beschikbaar te stellen voor de Dorpensingel. In de loop van 2018/2019 moet duidelijk zijn of op basis hiervan de realisatie van de Dorpensingel en eventueel aanvullende maatregelen voorbereid kan worden. Daarbij wordt de route via de Vossenpels afgewaardeerd en zullen hier snelheidsremmende maatregelen getroffen worden.



Woonprogramma

De nieuwe buurtschappen bestaan uit (relatief) kleine clusters woningen, kleinschalig, die refereren aan het tuindersverleden. Ze zijn informeel en gevarieerd. De ene buurtschap kan een geheel andere invulling krijgen dan de andere, variërend van een traditionele verkaveling en projectgewijze ontwikkeling tot zelfbouw. Ook mogelijkheden voor collectief opdrachtgeversschap (CPO) kunnen onderzocht worden.

De opzet biedt verder kansen om de beleidsdoelstelling om inclusief te ontwikkelen, te realiseren, dus met bv. woonvormen voor mensen met een zorgbehoefte, initiatieven van mensen die samen iets willen realiseren. In de uitwerking zal verder op de haalbaarheid hiervan gestudeerd worden.

Voor wat betreft het programma en hoofdtypologie gaan we uit van het zogenaamde groenstedelijke grondgebonden woonmilieu. Dit woonmilieu kenmerkt zich door een woningdichtheid van gemiddeld ca. 25-28 woningen per hectare, voornamelijk grondgebonden woningen. De dichtheden kunnen per deelgebied verschillen van een lagere dichtheid in de gebieden waar vooral vrije kavels voorzien zijn tot een hogere dichtheid in de nieuwe bouwvelden. Incidenteel kan beperkte stapeling plaatsvinden. We gaan uit van een maximum van circa 650 woningen in het gebied wat we borgen in het bestemmingsplan.

In het coalitieakkoord 2018-2022 zijn afspraken gemaakt over de toevoeging van sociale huurwoningen en woningen voor de middeldure huur. Voor de Vossenpels betekent dit dat 50 woningen in de sociale huur in het programma worden opgenomen. De mogelijkheid voor het toevoegen van middeldure huurwoningen wordt verder onderzocht. We gaan vooralsnog uit van 50 tot 60 middeldure huurwoningen. In de Vossenpels gaat het dan voornamelijk over grondgebonden woningen. De ambitie is om een gedifferentieerd woonprogramma te realiseren met ruimte voor woningen in alle prijssegmenten van goedkope koop tot dure koop, inclusief de genoemde sociale en middeldure huurwoningen. De voorgestelde ruimtelijke structuur zoals voorgesteld in het ambitiedocument maakt een gedifferentieerde invulling mogelijk.
Ongeveer een derde deel van het woonprogramma bestaat uit vrije kavels waar particulieren woningen kunnen realiseren. Bijvoorbeeld bij ‘t Zand en

aan de randen van het plangebied. Deze randen vormen de overgangszone van de lintbebouwing van de Vossenpelssestraat en de buurtschappen naar de nieuwe buurtschappen.

De ambitie is om goedkope koopwoningen toe te voegen. Deze worden op het moment nauwelijks gerealiseerd en gezien de stijgende bouwkosten zijn die op dit moment ook moeilijk te realiseren, terwijl daar wel vraag naar is. In overleg met marktpartijen zal in de verdere uitwerking onderzocht worden of en in welke mate deze hier te realiseren zijn en welke concepten daarbij passen. Dit alles zonder de kwaliteit uit het oog te verliezen en binnen de financiële kaders.

Duurzaam bouwen is beleidsuitgangspunt in Nijmegen. Woningen zullen net als de rest van de Waalsprong op het warmtenet worden aangesloten. Daarnaast is de ambitie om de woningen zoveel mogelijk energieneutraal of energieleverend te bouwen. We bieden ontwikkelaars een ontwerptool (GPR gebouw) aan waarmee ze hun ontwerpen op duurzaamheid kunnen optimaliseren.

Beeldkwaliteit

Het ambitiedocument doet geen uitspraken over beeldkwaliteit. Op het moment is Vossenpels Noord een welstandsvrij gebied. Gezien de opgave om oud en nieuw goed op elkaar af te stemmen en de gewenste samenhang in een buurtschap, zal in de verdere planuitwerking onderzoek gedaan worden naar de gewenste beeldkwaliteit en het eventueel aanpassen van de welstandsvrije status van het gebied. Dat gebeurt in een apart Beeldkwaliteitdocument. Hierbij wordt een algemeen kader opgesteld waarmee ruimte wordt geboden aan een meer ‘vrije’ architectonische uitwerking.



Mogelijke invulling



Teus Bouwmanhof in Garderen



Teus Bouwmanhof in Garderen



Glorieus wonen



Lofthoeve van Wonen in Oosterwold bv (impressie)



Veghelsbuiten (impressie)



Veghelsbuiten (deel van een maquette)

Hoofdstructuur Vossenpels Noord

Op basis van de analyse, de gesprekken met bewoners en stakeholders en de ambities is onderstaande hoofdstructuur voor het gebied ontworpen. Uit gesprekken die gevoerd zijn komt een groot draagvlak voor deze structuur naar voren. Belangrijkste discussiepunt is en blijft de verkeersafwikkeling. Daarnaast maakt men zich zorgen over de overlast van de uitvoering. Afgesproken is dat bewoners bij de verdere uitwerking betrokken worden zodat we met elkaar in gesprek blijven over de planuitwerking.

In deze hoofdopzet is het volgende te zien:

- Het groene raamwerk en de nieuwe buurtschappen;
- De overgangszone tussen bestaande en nieuwe bebouwing, met voornamelijk vrije kavels;
- De ontsluitingsstructuur met de hoofdontsluitingen nabij het sportpark en Het Buske en (in het zuidoostelijk deel) richting Vossenpelssestraat;
- Uitbreiding van de sportvelden (4e voetbalveld en tennisvelden).

Dit ambitiedocument legt de kaders vast van de ontwikkeling van de Vossenpels. De volgende stap is het maken van een bestemmingsplan en Beeldkwaliteitplan, waarvoor dit ambitiedocument de basis vormt. En parallel daaraan vinden technische uitwerkingen plaats zoals o.a. een rioleringsplan, waterhuishoudingsplan en plan voor bouw- en woonrijpmaken.



Mogelijke invulling



Hoofdstructuur Vossenpels



Mogelijke invulling buurtschap

Legenda

- Nieuwe hoofdontsluiting
- Bestaande primaire wegen
- Bestaande secundaire wegen
- Nieuwe groenstructuur
- Randen (overgang tussen bestaande bebouwing en nieuwbouw)
- Bouwvelden
- Verbindingen langzaam verkeer
- Privaat perceel
- Private woning en kavel



4 Vervolgproces

Invulling buurtschappen samen met belangstellenden

Tijdens de bewonersavonden is veel belangstelling en enthousiasme voor het raamwerk getoond door bewoners/stakeholders. Er hebben zich mensen aangemeld die graag met de gemeente verder willen nadenken over de invulling van de nieuwe buurtschappen. Hiervoor is een klankbordgroep gevormd, welke na vaststelling van dit ambitiedocument verder gaat met meer gedetailleerde invulling van de woongebieden. Daarnaast zal de gemeente ook in gesprek gaan met bouwpartners over de ontwikkeling van deelgebieden.

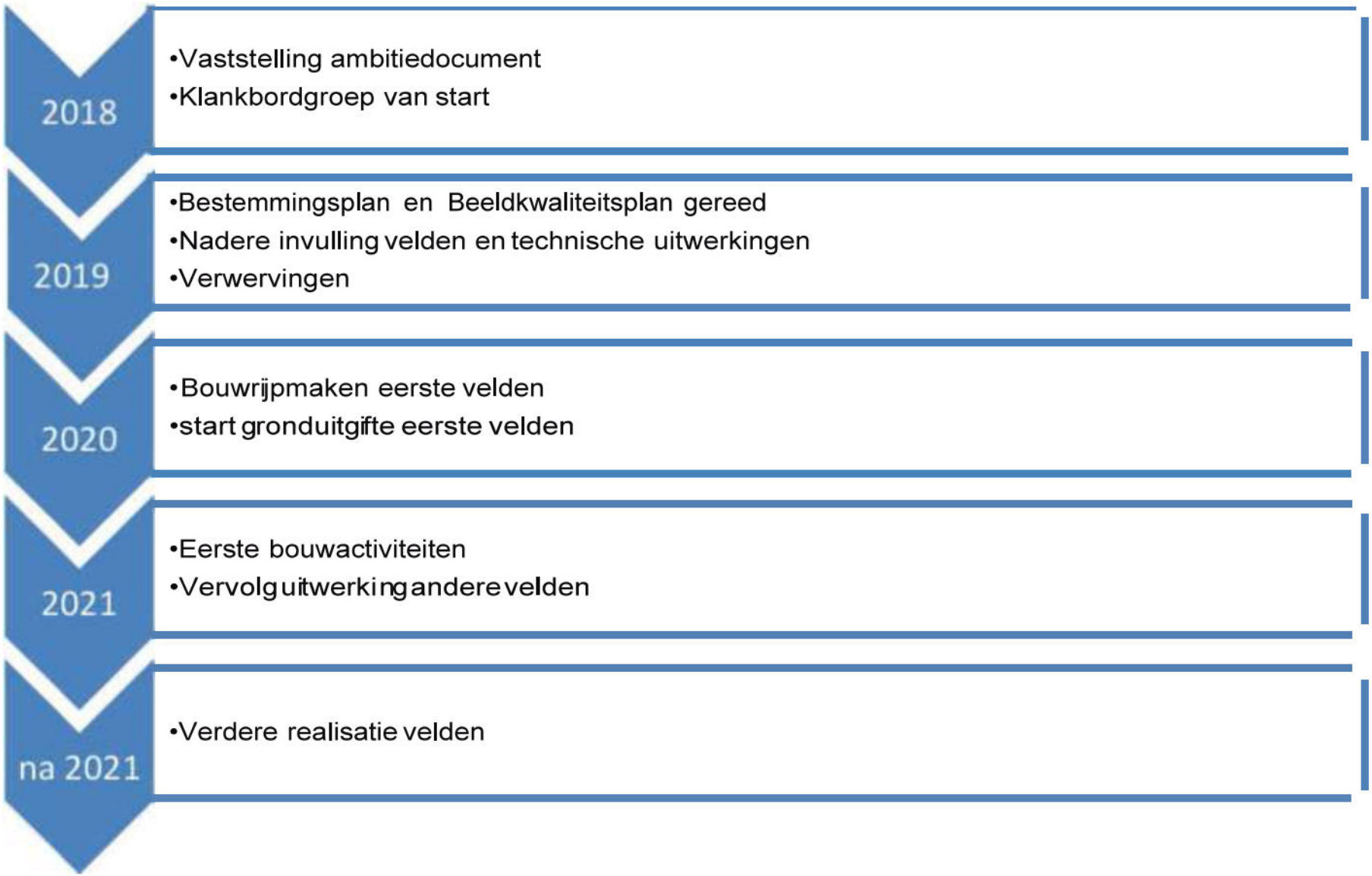
Bestemmingsplan en Beeldkwaliteitplan

Het bestemmingsplantraject start na vaststelling van het ambitiedocument en zal naar verwachting ca. 1 jaar in beslag nemen. Vaststelling is voorzien in de tweede helft van 2019. Het Beeldkwaliteitplan wordt in samenhang met het bestemmingsplan opgesteld.

Fasering

Na het bestemmingsplan worden de plannen voor het bouwrijpmaken opgesteld en vindt aansluitend het bouwrijpmaken plaats.

Uitvoering van het plan zal naar verwachting gefaseerd plaatsvinden. Een fasering is nog niet vastgesteld. Dat zal gebeuren op het moment dat meer duidelijkheid is over de verwervingen dan wel inpassingen van de bedrijven in het gebied. De gebieden waar de gemeente eigendom heeft en er geen belemmeringen aanwezig lijken, zullen naar verwachting als eerste ingevuld worden.


2018
•Vaststelling ambitiedocument
•Klankbordgroep van start
2019
•Bestemmingsplan en Beeldkwaliteitsplan gereed
•Nadere invulling velden en technische uitwerkingen
•Verwervingen
2020
•Bouwrijpmaken eerste velden
•start gronduitgifte eerste velden
2021
•Eerste bouwactiviteiten
•Vervolg uitwerking andere velden
na 2021
•Verdere realisatie velden



Nijmegen
't7 - Waalsprong
Mnktda stad complMI