



APRIL 2025

PARTICIPATIEPLAN DE FLIEREN

KASSENCOMPLEX STELTSESTRAAT

1. Inleiding

Al geruime tijd staat het kassencomplex aan de Steltsestraat (zie fig. 1) in Nijmegen-Noord leeg. Het complex ligt in de kern Lent en is verwaarloosd. Het is volledig omsloten door achterkanten van woningen die zijn gelegen aan de Steltsestraat, de Hortensiastraat, de Begoniastraat en de Azaleastraat. Een deel van de locatie grenst direct aan de Steltsestraat. Langs het terrein aan de oostkant loopt een ondergrondse watergang.

De locatie biedt kansen om een woningbouwprogramma te realiseren dat aansluit bij gemeentelijke ambities. Dit zorgt ook voor een opwaardering van het gebied.

De gemeente Nijmegen heeft in een zogenoemd ambitiedocument haar kaders voor dit gebied weergegeven. Op basis van deze input is een schetsontwerp gemaakt en vervolgens een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de eigenaar afgesloten. In deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt over het proces, kosten en inhoudelijke projectkaders.

2. Achtergrondinformatie

Ruim een eeuw geleden startte op deze locatie de kwekerij van de familie **5.1.2e**. Na het overlijden van hun vader zijn de drie broers uiteindelijk apart verdergegaan met hun eigen bedrijf. De gasketel in het midden van het gebied verwarmde alle drie de bedrijven en het privézwembad dat een van de broers had aangelegd. Sinds 2005 zijn de kassen niet meer in gebruik en wordt gekeken naar nieuwe mogelijkheden op deze locatie.



Fig. 1 ligging plangebied

Als start van het proces heeft de gemeente Nijmegen een ambitiedocument opgesteld. Hierin staan randvoorwaarden, wensen en aanbevelingen voor de ontwikkeling van de locatie. De verschillende disciplines binnen de gemeente zijn hiervoor geraadpleegd en hebben input geleverd. De volgende stap was het opstellen van een schetsontwerp. Van der Leij projectontwikkeling heeft dit proces namens de eigenaar opgepakt. Er is een stedenbouwkundig bureau ingehuurd die op basis van een gebiedsanalyse en diverse overleggen een schetsontwerp heeft gemaakt. De uitgangspunten van dit ontwerp en afspraken over het vervolg zijn vervolgens vastgelegd in een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en eigenaar.

Zowel vanuit de ontwikkelaar als vanuit sommige bewoners was er behoefte aan individuele gesprekken, zogenoemde keukentafelgesprekken. De voordelen van dergelijke gesprekken zijn de informele setting, laagdrempeligheid, de mogelijkheid om specifieke situaties te bespreken en er ontstaat wederzijds inzicht in elkaars overwegingen, belangen en wensen. Zowel voorafgaand aan de eerste informatieavond op 20 juli 2021 als daarna zijn meerdere van deze keukentafelgesprekken gevoerd.

Op 20 juli 2021 is het eerste schetsontwerp gepresenteerd aan omwonenden en geïnteresseerden. De uitnodiging hiervoor is huis-aan-huis verspreid (zie fig. 2 verspreidingsgebied). De avond had een informele sfeer en werd bezocht door ca. 35 mensen. Over het algemeen werd het ontwerp positief ontvangen. Wel werden aandachtspunten voor de verdere uitwerking meegegeven en werden kritische opmerkingen gemaakt over met name privacy en inkijk. Gelet op het programma sociale huurwoningen is woningcorporatie Portaal betrokken bij dit project en constant geïnformeerd over de laatste stand van zaken.

Bij de verdere uitwerking van de schets bleek dat de ontmoetingsruimtes nagenoeg volledig in beslag werden genomen door hemelwateropvang of privé buitenruimtes. Daarbij was er een overmaat aan verharding, geen ruimte voor spelen en te weinig openbaar groen voor ontmoeting. Ondanks dat het plan diverse keren is aangepast leidde dit niet tot een goede oplossing. Uiteindelijk heeft de ontwikkelaar besloten om verder te gaan met een andere ontwerper en het oude schetsplan los te laten. Dit heeft geleid tot een nieuwe schets met een goede samenhang tussen bebouwing en openbare ruimte, waarbij recht wordt gedaan aan de gestelde ambities en beoogde ruimtelijke kwaliteit in het inrichtingsplan van de openbare ruimte.

3. Kaders

Het plangebied is weergegeven in fig. 1 en valt binnen het geldende bestemmingsplan 'Nijmegen Kern Lent – Visveld (2012)'. Binnen het Omgevingsplan van de gemeente Nijmegen heeft het perceel de bestemming 'Agrarisch-glastuinbouw'. Het omgevingsplan biedt op dit moment geen mogelijkheden voor andere functies, zoals wonen. Om dit

mogelijk te maken is een uitgebreide planologische procedure noodzakelijk (een zgn. aanvraag omgevingsvergunning met toepassing van een buitenplanse omgevingsplan activiteit – ruimtelijk (BOPA)).

De kaders waarbinnen de ontwikkeling plaatsvindt staan voor een groot gedeelte beschreven in het ambitiedocument en anterieure overeenkomst. De meest relevante ambities voor deze locatie zijn:

- Bouwen aan een aantrekkelijke ongedeelde stad (betaalbaar wonen, duurzamer, toekomstbestendige en gevarieerde wijken die voorzien in de woningbehoefte).
- Heldere stedenbouwkundige structuur, aansluiten bij het tuindorpkarakter.
- Duurzaam bereikbaar: stimuleren alternatieve / duurzame vervoerswijzen.
- Wonen in het groen.
- Water, het bergen van regenwater.
- Inspelen op klimaatverandering.
- Cultuurhistorie, het behouden van de lintbebouwing aan de Steltsestraat en gebruik maken van de historische verkaveling als inspiratiebron.

Een uitgebreide toelichting van de bovenstaande punten staat in het ambitiedocument.

Op hoofdlijnen gaat het om een programma van ca. 59 (levensloopgeschikte) woningen onderverdeeld in: 21 sociale huur appartementen, 10 tiny houses (sociale huur), 9 levensloopgeschikte woningen (1 laag plus kap) en 19 reguliere woningen (2 laag plus ka).

Binnen deze kaders kunnen de stakeholders meepraten over onder meer de locatie van bebouwing, inrichting van de openbare ruimte, beeldkwaliteit en architectuur. Tijdens het ontwikkelproces worden uitgangspunten op basis van eerdere inbreng vastgeklekt, er wordt als het ware gewerkt van grof naar fijn. Hetzelfde gebeurt tijdens het participatieproces.

4. Doel(stellingen) participatieproces

Het doel van het participatieproces is om gezamenlijk, met de verschillende stakeholders, te komen tot een breed gedragen plan. Tijdens dit proces is het belangrijk dat er duidelijkheid is over het belang van de verschillende stakeholders, wijze waarop ze betrokken worden, mate van invloed en het vervolg. In dit document wordt hier nader op ingegaan.

In overleg met de gemeente Nijmegen is ervoor gekozen om eerst een schets op te stellen en deze vervolgens voor te leggen aan omwonenden, belanghebbenden en geïnteresseerden. Op deze manier krijgen mensen een beeld en ontvang je inbreng over concrete uitwerkingen, waardoor de uitwerking vervolgens weer verbeterd kan worden. De schets is opgesteld door een stedenbouwkundige en landschapsarchitect in samenspraak met de gemeente Nijmegen.

De stakeholders krijgen de mogelijkheid om te reageren op de plannen. Hiervoor worden verschillende participatiebijeenkomsten georganiseerd en keukentafelgesprekken gevoerd. Het doel hiervan is om voldoende aandacht te besteden aan individuele belanghebbenden zodat de wensen en bedenkingen van eenieder helder worden en dit meegenomen kan worden in de verdere uitwerking. De bijeenkomsten worden nauwkeurig vastgelegd in verslagen die worden gedeeld met de aanwezigen. Mochten stakeholders niet aanwezig kunnen zijn bij de participatieavond is er altijd de mogelijkheid om informatie toegestuurd te krijgen en voor een individuele toelichting. De ontwikkelaar houdt een logboek bij van alle communicatie omtrent de participatie, de lijntjes met de betrokkenen zijn kort.

5. Stakeholderanalyse

Direct omwonenden – bewoners van de Steltsestraat, Begoniastraat, Azaleastraat en Hortensiastraat. Deze bewoners zijn benieuwd naar de plannen omdat ze direct aan het plangebied wonen. Het ligt dan ook voor de hand dat ze zijn opgenomen in het verspreidingsgebied voor de uitnodiging van de participatieavonden, zie onderstaande figuur. Het belang van de direct omwonenden is het behoud van hun privacy, geen overlast en veel hechte waarde aan 'groen'.



Figuur 2 Verspreidingsgebied uitnodigingen

Gemeente Nijmegen

Ambtelijke opdrachtgever: ontwikkelaar stadsontwikkeling. De ambtelijke opdrachtgever bewaakt de kaders van het project, houdt het proces in de gaten en kan sparringpartner zijn wanneer er knelpunten zijn.

Projectteam: bestaat uit de projectleider, stedenbouwkundige en een planjurist en vakinhoudelijke adviseurs van de gemeente. Zij denken mee en bewaken de kwaliteit van het plan door het continu te toetsten aan de afspraken en beleid. Verder zorgt de projectleider dat het plan intern wordt afgestemd met betreffende ambtenaren en bestuurders.

Vakinhoudelijke ambtenaren: denk hierbij aan mensen van beheer, geluid, verkeer, archeologie, bodem, ecologie, etc. Vanuit hun discipline leveren ze input voor het project, de ruimtelijke motivering en ruimtegebruikkaart en toetsten ze het plan en benodigde rapportages aan vastgesteld beleid. Deze ambtenaren worden door de projectleider tijdens het proces betrokken en geraadpleegd. Dit gebeurt één op één maar ook via reguliere overleggen zoals het HIOR.

Adviescommissie Omgevingskwaliteit Nijmegen (voorheen welstandscommissie, gemakshalve verder in dit plan aangeduid als welstand): adviseert of een aanvraag voor een omgevingsvergunning voldoet aan de welstandseisen.

Adviseert over stedenbouwkundige plannen en plannen voor het openbaar gebied en toetst of een bouwplan voldoet aan de Monumentenwet.

College van burgemeester en wethouders (B&W): vormt het dagelijks bestuur van de gemeente. Voor dit project stellen zijn de kaders middels het ambitiedocument, anterieure overeenkomst en beleidsstukken. Van belang hierbij is de woningbouwopgaven waar de gemeente voorstaat, zowel kwantiteit als kwaliteit. De ambitie is dat het woningbouwprogramma bijdraagt aan een ongedeelde stad. Waarbij de woningen van goede kwaliteit zijn en passen in de omgeving. Het college is bevoegd om contracten (anterieure overeenkomst), grondtransacties en andere privaatrechtelijke handelingen te verrichten.

Gemeenteraad: is het hoogste bestuursorgaan in de gemeente. De raad bepaalt in grote lijnen wat er in de gemeente gebeurt en het college voert dit uit. De gemeenteraad controleert of ze dat op een goede manier doen. De aanvraag om omgevingsvergunning wordt aan de gemeenteraad aangeboden waarop zij deze van een bindend advies voorziet.

Externe adviserende en toetsende organisaties

Veiligheidsregio Gelderland-Zuid: ze toetst het plan op bereikbaarheid voor de hulpdiensten en de bluswatervoorziening. In verschillende planfasen wordt het plan aan de veiligheidsregio ter advisering en uiteindelijk ter goedkeuring voorgelegd.

Waterschap Rivierenland: beoordeelt de mogelijke gevolgen zowel qua kwaliteit en kwantiteit (veiligheid en wateroverlast, waterkwaliteit, verdroging e.d.) van de ontwikkeling voor grond- en oppervlaktewater. Dit wordt gedaan middels de watertoets, op deze manier denkt de waterbeheerder (waterschap) in een vroeg stadium mee en bepaalt of het plan voldoende rekening houdt met water.

DAR: voor de afvalinzamelaar is bereikbaarheid en voldoende ruimte voor afvalcontainers van belang. Het gaat hierbij om inpandige ruimte bij appartementsgebouwen, ruimte voor ondergrondse containers en voldoende plek om containers aan de weg te zetten. Het advies van de DAR wordt in het plan verwerkt. Afstemming vindt in een vroeg stadium plaats en gebeurt het hele proces.

Belanghebbenden/betrokkenen

Woningcorporatie Mooiland: is eigenaar en verhuurder van 20 aangrenzende huurwoningen en (mede)eigenaar van enkele paden tussen en achter woningen aan de Begoniastraat en de Hortensiastraat. Wellicht is het voor de ontsluiting van dit plan wenselijk om gebruik te maken van één of meerdere van deze paden. Sowieso dienen de plannen goed op elkaar aan te sluiten. Daarbij is het voor Mooiland van belang hun huurders tevreden zijn en blijven.

Woningcorporatie Portaal: heeft aangegeven geïnteresseerd te zijn in het realiseren van het sociale programma. Nu het programma en het stedenbouwkundig ontwerp concreter worden kan ook invulling gegeven worden aan de afspraken met Portaal.

Stichting Wijkraad Lent: behartigt de belangen van de inwoners van Lent. Het instandhouden en bevorderen van het leefklimaat van de bewoners van Lent staat centraal, waarbij de nadruk ligt op de ecologische, landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het gebied en de omgeving. Informatie over vergaderingen, statuten e.d. staan op de www.lentsluchten.nl/pagina/wijkraad-Lent.

Het bestuur bestaat momenteel uit vijf Lentse vrijwilligers, die zich inzetten voor het algemeen belang van Lent. Zij worden daarbij ondersteund door vaste leden van werkgroepen (wijkraadvolgers). Deze werkgroepen richten zich op specifieke onderwerpen.

Groene Hart Lent: werkgroep Groene Hart Lent heeft als doel om van de oude dorpskern een groene oase te maken. Speerpunten zijn het vernieuwen van het Dorpsplein en 't Speelweijtje, een groenere uitstraling geven en voorzien van meer planten, bloemen en bomen, natuurlijke speelplekken en ruimtes om te bewegen en elkaar te ontmoeten. De wens is om een plek te creëren waar iedereen graag wil zijn om elkaar te treffen, om te bewegen en om te spelen. Er is meer behoefte aan groen en verduurzaming in de wijk omwille van het klimaat en de jaarlijks toenemende periodes van hitte en droogte.

Lentselucht: is een (digitaal) platform met als doel om bewoners van Lent met elkaar in contact te brengen om zo samen te werken aan een nog mooiere, gezelligere en veiligere buurt. De website is als het ware een verlengstuk van de papieren versie van de Lentse Lucht.

Woningzoekenden: er is een groot tekort aan woningen, deze ontwikkeling kent maar liefst 5 verschillende type woningen met verschillende prijsklassen in de huur en koop. Ondanks het beperkte aantal woningen voorziet het toch in de behoefte van verschillende woningzoekenden.

6. Organisatie betrokkenen

Er zijn verschillende groepen stakeholders met elk hun eigen belangen en standpunten, zie het vorige hoofdstuk. Per stakeholder wordt bekeken wat de beste wijze is om ze bij het proces te betrekken. Tijdens de ontwerpfase is veel aandacht uitgegaan naar de direct omwonenden en de toetsing door de gemeente, welstand, veiligheidsdienst en afvalinzamelaar. Dit laatste werd door de gemeentelijke projectleider in overleg met de ontwikkelaar georganiseerd. Voor de direct omwonenden zijn participatiebijeenkomsten georganiseerd. Dit waren fysieke bijeenkomsten, op de projectlocatie in de buitenlucht of in de zaal van het woongemeenschap Eikpunt, Duitslandstraat 4 te Lent. Mensen werden middels mail en brieven uitgenodigd. Het verspreidingsgebied van de uitnodigingen is te zien in figuur 2. Een van de brieven is bijgevoegd als bijlage. Op een laagdrempelige wijze werden scenario's en ideeën toegelicht en konden mensen reageren. Indien gewenst werden de stukken nagestuurd en bestond de mogelijkheid om later te reageren. Naast deze avonden heeft de ontwikkelaar ook veel één op één contact met buurtbewoners. Dit vindt plaats middels keukentafelgesprekken, telefoongesprekken, mail en whatsapp. Het voordeel van keukentafelgesprekken is dat er voldoende tijd is om in te gaan op een specifieke situatie of vraag. Door goed door te vragen, de situatie toe te lichten en eventueel het plan aan te passen ontstaat er wederzijds begrip en een breed gedragen plan. Ook voor het vervolg van het proces zullen participatieavonden en keukentafelgesprekken ingezet worden om direct omwonenden, belangstellenden en geïnteresseerden te raadplegen en te informeren.

Tijdens de participatieavonden konden aanwezigen hun emailadres doorgeven voor als ze digitaal geïnformeerd wilden worden. Deze verzendlijst wordt bij mailings en het versturen van uitnodigingen gebruikt. Daarbij worden uitnodigingen huis-aan-huis verspreid. Van deze contactmomenten wordt een logboek bijgehouden.

In de eerste fase ging de aandacht vooral uit de directe omgeving, de wijkraad is echter ook een belangrijke stakeholder. Zij zullen ook geïnformeerd worden wanneer er een participatieavond is, stukken worden behandeld door college of raad, het bestemmingsplanproces in gang wordt gezet, etc. Ook wordt gebruik gemaakt van mijnwijkplan.nl waarop informatie over het project wordt geplaatst.

Participatie over het project is begonnen vóór de in werking treden van de Omgevingswet per 1 januari 2024, maar is wel in de geest van de omgevingswet vormgegeven. De ontwikkelaar zal de aanvraag omgevingsvergunning ruimtelijk indienen, waarbij de gemeente de motivering en ruimtegebruikskaart opstelt. Echter voordat dit gebeurt wordt een informatieavond georganiseerd om omwonenden en geïnteresseerden te informeren over de aanpassingen van het plan en om de procedure toe te lichten. Vervolgens wordt via het college van B&W de gemeenteraad om bindend advies gevraagd. De ontwikkelaar en gemeente stemmen af en in overleg wordt informatie hierover via de aangelegde verzendlijst verspreid.

De lijnen tussen ontwikkelaar en het projectteam zijn kort. Tijdens de verkenningsfase en het ontwerpproces waren er reguliere overleggen in gepland. Afhankelijk van de werkzaamheden wordt dit wederom ingepland.

7. Participatieproces

Het participatieproces is op te delen in verschillende stappen. Per stap zijn verschillende stakeholders betrokken en kan de participatie-trede variëren (zie fig. 3).

1^e participatiestap: verkenningsfase, kaders stellen

In 2017 heeft de ontwikkelaar contact gezocht met de gemeente met de vraag of zij medewerking wilde verlenen aan het realiseren van woningen in het betreffende gebied. De gemeente heeft aangegeven hier in principe medewerking aan te willen verlenen mits aan verschillende randvoorwaarden wordt voldaan. Dit heeft de gemeente weergegeven in een ambtiedocument. Op basis van deze input is een schetsontwerp gemaakt. Vervolgens is een anterieure overeenkomst tussen de gemeente (college van B&W) en de eigenaar afgesloten.

Participatie-'trede': zelf organiseren (ambtiedocument), coproduceren (anterieure overeenkomst) en adviseren (schetsontwerp)
Stakeholder(s): gemeentelijke projectgroep, vakinhoudelijke ambtenaren en college van B&W
Doelstelling: komen tot een helder overzicht van de projectkaders en afspraken wat als uitgangspunt dient voor de verdere gebiedsontwikkeling
Resultaat: Ambtiedocument, schetsontwerp en anterieure overeenkomst

2^e participatiestap: verkenningsfase, buurtconsultatie (keukentafelgesprekken en eerste participatieavond)

Nadat de kaders en afspraken met de gemeente helder waren is de consultatieronde met de buurt gestart. Deze bestond uit diverse keukentafelgesprekken om inzicht te krijgen in belangen, eisen en wensen van mensen. Vervolgens is een participatieavond georganiseerd.

Gelet op corona is deze avond in de buitenlucht georganiseerd en was er voldoende mogelijkheid om afstand te houden. De hand-outs werden nagestuurd en de mogelijkheid werd nogmaals geboden voor individuele gesprekken.

Participatie-'trede': adviseren en raadplegen
Doelstelling: inzicht verkrijgen in de verschillende belangen, eisen en wensen van de buurt als input voor het schetsontwerp
Resultaat: verslag participatieavond, met input voor het vervolg

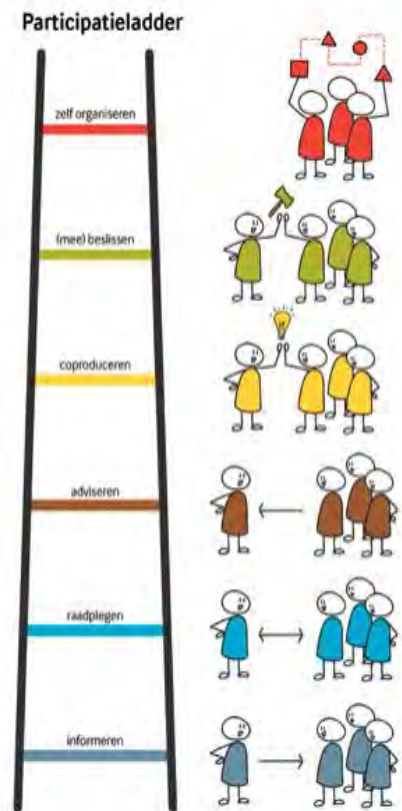
3^e participatiestap: planvorming, gemeentelijke toetsing

Na het verwerken van input uit de buurt is dit vervolgens met verschillende stakeholders van de gemeente besproken en verder verfijnd. De gemeente heeft hiervoor ook advies gevraagd bij andere partijen zoals waterschap, veiligheidsregio en de DAR.

Participatie-'trede': adviseren en raadplegen
Doelstelling: commitment verkrijgen vanuit het projectteam en de verschillende vakdisciplines over het ontwerp.
Resultaat: aangepast schetsontwerp

4^e participatiestap: planvorming, buurtconsultatie (keukentafelgesprekken en tweede participatieavond)

In deze vierde stap zijn we teruggegaan naar de buurt en Mooiland, als eigenaar van omliggende woningen, om het aangepaste plan te bespreken. Het plan was erg gewijzigd ten opzichte van de vorige keer, vandaar dat het plenair toegelicht werd en de avond breed werd ingestoken. Met sommige mensen zijn individuele gesprekken gevoerd om hun



Figuur 3 Participatieladder

persoonlijke situatie te bespreken. Gelet op de reacties is besloten om nog een aanpassingsronde te doen. Het resultaat wordt teruggekoppeld aan de buurt.

Participatie-'trede': adviseren en raadplegen
Doelstelling: commitment verkrijgen op het aangepaste schetsontwerp
Resultaat: verslag participatieavond, met input voor het vervolg

5^e participatiestap: planvorming, toetsing gemeente (HIOR, verkeer), veiligheidsregio en DAR

Naar aanleiding van de tweede participatieavond is het ontwerp aangepast. Deze aanpassingen zijn in nauwe samenwerking met het gemeentelijk projectteam gedaan. Enkele specifieke onderdelen zijn voor akkoord voorgelegd aan de veiligheidsdienst, verkeer en DAR.

Participatie-'trede': coproduceren en raadplegen
Doelstelling: optimalisatie van het ontwerp en commitment hiervoor
Resultaat: aangepast ontwerp

6^e participatiestap: op- en vaststellen participatieprocesplan

Er is al veel gecommuniceerd en geparticipeerd, maar het is goed om dit vast te leggen en in overleg met de gemeente te bepalen welke invulling het participatietraject verder krijgt.

Participatie-'trede': raadplegen en informeren
Doelstelling: duidelijkheid en overeenstemming over de wijze waarop de verschillende stakeholders op diverse momenten in het project worden betrokken.
Resultaat: vastgesteld participatieplan

7^e participatiestap: planvorming, buurtconsultatie (keukentafelgesprekken en derde participatieavond)

De wijzigingen die naar aanleiding van de laatste buurtbijeenkomst zijn doorgevoerd worden toegelicht. Verder wordt de mening gevraagd van direct omwonenden, wijkraad Lent, Mooiland en belangstellenden over architectuur en de inrichting van de openbare ruimte.

Participatie-'trede': raadplegen en informeren
Doelstelling: duidelijkheid over het stedenbouwkundig ontwerp en inzicht in de wensen qua architectuur en openbare ruimte
Resultaat: verslag participatieavond, met input voor het vervolg

8^e participatiestap: planvorming, toetsing gemeente (vakdisciplines, HIOR, welstand/Adviescommissie Omgevingskwaliteit Nijmegen)

Voordat het ontwerp wordt vastgesteld en als basis gaat dienen voor ruimtegebruikkaart en motivering wordt het intern getoetst bij de gemeente, HIOR en welstand.

Participatie-'trede': raadplegen en informeren
Doelstelling: afronden van het stedenbouwkundig ontwerp zodat het als basis kan dienen voor de aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit
Resultaat: een stedenbouwkundig ontwerp met een positief advies

9^e participatiestap: planvorming, informeren buurt (vierde participatieavond)

Wanneer de ruimtegebruikkaart en de motivering nagenoeg gereed zijn is het van belang om de buurt op de hoogte te brengen over de vervolprocedure en de laatste aanpassingen die gedaan zijn naar aanleiding van stap 7 en 8. Omwonenden worden zowel schriftelijk als middels een inloopavond hierover geïnformeerd.

Participatie-'trede': informeren

Doelstelling: omwonenden te informeren over het ontwerp, de procedure met bijbehorende stukken

Resultaat: verslag participatieavond

8. Informatievoorziening

De buurt wordt middels verslagen van de participatieavonden, persoonlijke gesprekken en mailings op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen. Daarbij zijn de contactgegevens (06 nummer en e-mail) van de ontwikkelaar verspreid in de buurt en wordt er regelmatig onderling geappt en gemaild. Informatie over het project zal op de site van de gemeente (www.nijmegen.mijnwijkplan.nl) verschijnen. Er wordt bewust gekozen voor bestaande sites, omdat men die weet te vinden.

Voor de gemeente is informatie over het project te vinden op het HIOR. Via dit medium worden de gemeentelijke afdelingen op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen en vindt er toetsing plaats van de aangepaste plannen. Verder zorgt de gemeentelijke projectleider voor de interne informatievoorziening, overleg met relevante bestuursorganen en wordt het project regelmatig geagendeerd bij verschillende overleggen.

9. Hoe wordt de gemeenteraad betrokken gedurende het participatieproces?

De participatie-index van dit initiatief is level 1. Dit betekent dat de raad bij de start van het initiatief wel/niet om kaders voor het participatieproces wordt gevraagd. Aan het bepalen van de participatie-index liggen onderstaande overwegingen ten grondslag:

Weeg-punt	Thema	Score + omschrijving	Beargumentering van de score
1	Categorie van het initiatief.	2) functiewijziging op wijkniveau	Het betreft het wijzigen van een kassencomplex naar een woonwijkje. Gelet op de omvang overstijgt het straatniveau, maar met ca. 60 woningen is het geen grootschalige stadsdeelontwikkeling.
2	<i>Algemeen belang:</i> heeft het initiatief invloed op de samenleving?	3) weinig	Woningbouw in het algemeen is van algemeen belang, echter dit betreft een klein project vandaar 'weinig'.
3	<i>Maatschappelijke aandacht:</i> krijgt het initiatief veel aandacht in politiek, pers of op sociale media?	2) nauwelijks	Er zijn nu drie participatieavonden geweest en er is in de politiek en in de (sociale) media geen aandacht aan besteed.
4	<i>Hinder initiatief:</i> is er hinder van het initiatief ná realisatie?	4) enigszins	Sommige woningen / tuinen kunnen inkijk krijgen vanaf de tweede of derde bouwlaag van de nieuwbouw. Dit kan door sommige mensen als hinderlijk worden ervaren. We hebben getracht dit te minimaliseren, maar volledig voorkomen kan niet. Ook de extra verkeersbewegingen en personen kunnen voor (geluids-) hinder zorgen.
	Gemiddelde score	2,75	Level 1: beperkte participatie nodig

10. Meting en evaluatie: Hoe weten we of we nog steeds het juiste doen?

Tijdens de verschillende participatiebijeenkomsten wordt gepeild hoe de plannen vallen. Op basis van de reacties die we ontvangen passen we de plannen waar nodig aan en koppelen we dit terug. Daarnaast vindt er onderling de nodige afstemming plaats. De lijntjes tussen de projectleiders van de gemeente Nijmegen en de ontwikkelaar zijn kort. Als er overeenstemming is tussen de projectleider en de ontwikkelaar kunnen de documenten worden geüpload in het HIOR waar de verschillende disciplines input geven op de plannen. Zowel de input van de HIOR als de participatiebijeenkomsten worden verwerkt en teruggekoppeld. Naast de intensieve overleggen tussen ontwikkelaar en gemeente, onderneemt de ontwikkelaar diverse pogingen om de lijntjes met verschillende omwonenden kort te houden.

Zo vinden er keukentafelgesprekken plaats en zijn de contactgegevens van de ontwikkelaar wijdverspreid. De direct omwonenden weten de ontwikkelaar goed te vinden bij vragen en/of problemen.

11. Planning

1 ^e participatiebijeenkomst	20 juli 2021
2 ^e participatiebijeenkomst	20 juni 2022
3 ^e participatiebijeenkomst	8 februari 2024
Mailing over aanpassingen van het plan en vervolg	24 september 2024
4 ^{de} participatiebijeenkomst	15 april 2025
Tussen de participatiebijeenkomsten door hebben er diverse keukentafelgesprekken met omwonenden plaatsgevonden	Doorlopend 2022-heden

Bijlage: overzicht van het participatieproces

Het onderstaande overzicht is een weergave van de ijkpunten in het participatietraject. Gaandeweg, tussen deze ijkpunten door, vindt er continu afstemming plaats met de verschillende stakeholders. Afhankelijk van de fase wordt de intensiteit van deze afstemmingsmomenten aangepast.

Participatie stap	Inhoud van de stap	Doel van de stap (gewenst resultaat).	Betrokkenen	Organisatie van de betrokkenen	Mandaat van betrokkenen	Participatie-trede	Vorm van afstemming en overleg (hoe)	Vorm van besluitvorming	Tijdspad / periode
1	Verkenningfase: kaders stellen	Een helder overzicht van kaders en afspraken die als uitgangspunt voor het verdere project dienen	Gemeente Nijmegen	Projectteam en college B&W	Uitvoeringsmandaat (projectteam), beslissingsmandaat en ondertekenings-mandaat (college B&W)	Zelf organiseren (ambitiedocument), coproduceren (anterieure overeenkomst) en adviseren (schetsontwerp)	Reguliere overleggen en via mail	Bereiken van consensus	Afgerond
2	Verkenningfase: Buurtconsultatie	Inzicht verkrijgen in de verschillende belangen, eisen en wensen	Buurt	-	n.v.t.	Adviseren en raadplegen	Participatie avond en individuele gesprekken	Bereiken van meerderheid en streven naar consensus	Afgerond
3	Planvorming: gemeentelijke toetsing	Commitment verkrijgen over het schetsontwerp	Gemeente Nijmegen	Projectteam en gebiedsoverleg (intern)	Uitvoeringsmandaat	Adviseren en raadplegen	Reguliere overleggen en mail	Bereiken van consensus	Afgerond
4	Planvorming: buurtconsultatie	Commitment verkrijgen op het aangepaste schetsontwerp	Buurt, Mooiland	Corporatie (Mooiland)	n.v.t.	Adviseren en raadplegen	Participatie avond en individuele gesprekken	Bereiken van meerderheid en streven naar consensus	Afgerond
5	Planvorming: toetsing gemeente, veiligheidsregio, Dar	Commitment verkrijgen over het schetsontwerp	Gemeente Nijmegen, Veiligheidsregio, DAR	Projectteam, HIOR, gebiedsoverleg (intern)	Uitvoeringsmandaat	Coproduceren en raadplegen	Reguliere / incidentele overleggen en mail	Bereiken van consensus	Afgerond
6	Op- en vaststellen PPP	Overeenstemming bereiken over de te nemen stappen en manier van participeren	Gemeente Nijmegen	Opstellen in samenspraak tussen partijen	Beslissingsmandaat	Raadplegen en informeren	Via mail en telefoon	Bereiken van consensus	Afgerond
7	Planvorming: buurtconsultatie	Commitment verkrijgen op het aangepaste ontwerp	Buurt, wijkraad Lent, Mooiland	Buurtorganisatie, corporatie	n.v.t.	Raadplegen en informeren	Participatie avond en individuele gesprekken	Bereiken van meerderheid en streven naar consensus	Afgerond
8	Planvorming: gemeentelijke toetsing	Vaststellen ontwerp	Gemeente Nijmegen,	Projectteam, HIOR, gebiedsoverleg (intern), welstand, provincie Gelderland	Uitvoeringsmandaat	Adviseren en raadplegen	Reguliere / incidentele overleggen en mail	Bereiken van consensus	Afgerond
9	Planvorming: Buurt informeren	Informeren over het ontwerp, procedure en bijbehorende producten	Buurt, Mooiland	Corporatie (Mooiland)	n.v.t.	Informeren	Participatie avond en individuele gesprekken	n.v.t.	Afgerond

Bijlage 1: Bepalen participatie-index

Is dit van toepassing op dit project?

T.B.V. AFWEGING BETREKKEN RAAD BIJ VASTSTELLEN PARTICIPATIEKADERS

Doel

Dit document heeft als doel om een weging te kunnen doen voor het wel of niet betrekken van de raad voor het geven van project-specifieke participatiekaders, bij de start van een initiatief.

Inleiding

Hieronder staan vier thema's omschreven. Deze thema's zijn de weegpunten. Voor het plan / initiatief moet per thema de score worden bepaald. De uiteindelijke gemiddelde scoren bepalen of de raad wel of niet om participatiekaders moet worden gevraagd.

1 Categorie initiatief In welke categorie past het initiatief?	2 Algemeen belang Heeft het initiatief invloed op de samenleving?	3 Maatschappelijke aandacht Krijgt het initiatief veel aandacht in politiek, pers of op social media?	4 Hinder initiatief Is er hinder van het initiatief voor de omgeving, na realisatie?
☐ 7 ☐ 6 ☐ 5 ☐ 4 ☐ 3 ☐ 2 ☐ 1 Grootstedelijke ingreep Herstructurering op stads(deel)niveau Herstructurering op wijkniveau Herstructurering op straatniveau Functiewijziging op stads(deel)niveau Functiewijziging op wijkniveau Functiewijziging op straatniveau	☐ 7 ☐ 6 ☐ 5 ☐ 4 ☐ 3 ☐ 2 ☐ 1 Zeer veel Veel Behoorlijk Enigszins Weinig Nauwelijks Niet	☐ 7 ☐ 6 ☐ 5 ☐ 4 ☐ 3 ☐ 2 ☐ 1 Zeer veel Veel Behoorlijk Enigszins Weinig Nauwelijks Niet	☐ 7 ☐ 6 ☐ 5 ☐ 4 ☐ 3 ☐ 2 ☐ 1 Zeer veel Veel Behoorlijk Enigszins Weinig Nauwelijks Niet

Weegpunten

Weging

Bij de weging wordt het gemiddelde van de scores bij de weegpunten bepaald. Deze score is de *participatie-index* en bepaalt het level van participatie

5

Participatie-index

Welk participatie-level past bij het initiatief?

☐ 7

☐ 6

☐ 5

☐ 4

☐ 3

☐ 2

☐ 1

Level 3 - Veel participatie
Veel impact op de omgeving

Level 2 - Participatie
Gemiddelde impact op de omgeving

Level 1 - Beperkte participatie
Weinig impact op de omgeving

Level 0 - geen participatie
Geen impact op de omgeving

Bij een score in level 3 moet de raad bij de start van het initiatief om participatiekaders gevraagd worden.

Bredere inzet weeg-instrument

Deze participatie-index kan tevens gebruikt worden bij de afweging van de andere onderwerpen in het participatieproces, zoals in te zetten middelen of het bepalen van de mate van inspraak. Kritische noot hierbij is dat een dergelijk weeginstrument nooit aan gezond verstand voorbij mag gaan.

Bijlage 2a: 1^e participatiebijeenkomst – uitnodiging

5.1.2e

Aan de bewoners van dit pand

Lent 9 juli 2021,

Betreft: informatieavond ontwikkeling kassencomplex ~~Steltsestraat~~ Lent

Geachte heer/mevrouw,

Het kassencomplex aan de ~~Steltsestraat~~ ligt er vervallen en verlaten bij. We zijn dan ook op zoek naar een geschikte nieuwe invulling van dit gebied. Deze zoektocht heeft lang geduurd en is nog zeker niet afgerond. Er ligt inmiddels een schetsontwerp, maar zoals de naam al aangeeft is deze nog niet af. Aan de hand van deze schets willen we alle opmerkingen verzamelen, zodat we deze in de zomermaanden kunnen verwerken.

We willen dit laagdrempelig organiseren vandaar de mogelijkheid om de informatie per mail te ontvangen. U kunt hiervoor een mail sturen naar lies@vanderleijvastgoed.nl. Op **dinsdag 20 juli van 19:00-20:00 uur** zijn we aanwezig op de inrit tussen de ~~Steltsestraat~~ 31 en 37 voor het beantwoorden van vragen, het geven van een toelichting en om van u te vernemen wat u van het schetsontwerp vindt. Het is dus geen plenaire bijeenkomst. Gelet op Covid-19 vragen we u om 1,5m afstand te houden en met maximaal 1 persoon per huishouden te komen. Mocht u niet in de gelegenheid zijn om te komen of heeft u een specifieke situatie te bespreken stuur dan een mail of bel het onderstaand telefoonnummer, zodat we een separate afspraak kunnen maken.

Voor vragen en/of opmerkingen kunt u contact opnemen met

5.1.2e

Met vriendelijke groeten,

5.1.2e

5.1.2e

Bijlage 2b: 1^e participatiebijeenkomst – verslag

Verslag informatieavond “de Flieren” kassencomplex Steltsestraat, Lent d.d. 20 juli 2021

De avond is bezocht door ca 35 omwonenden. De sfeer was goed. Mensen kwamen met kritische vragen en opmerkingen, hieronder een weergave hiervan.

Stedenbouwkundig ontwerp / beeldkwaliteit		
1	Let op de rooilijn van de Steltsestraat.	De woningen staan niet op één lijn en ook de weg is niet recht. Er is dan ook geen sprake van een lijn. Het nieuwe gebouw is zo gesitueerd dat er een geheel ontstaat gelet met de ligging van de weg.
2	 Graag ligging inrit aanpassen vanwege de mogelijkheid om nog een woning aan de overkant van de Steltsestraat te bouwen.	Graag mogelijkheden onderzoeken.
3	Een groep bewoners van de Steltsestraat (ca 5 personen) is voor de traditionele bouwstijl, dit past het best bij de Steltsestraat. Verder heeft iemand zich uitgesproken voor eigentijds dorps.	Tijdens zo'n avond kijken mensen toch meer naar waar de woningen komen te staan. Er is dus weinig gesproken over de bouwstijl waardoor we hier nog geen conclusies aan kunnen verbinden.
4	Bij de huidige renovatieronde in de Begoniastraat en Azaleastraat, worden alle rode dakpannen vervangen door zwarte. Voor de nieuwbouw raad ik dan rode dakpannen aan, anders zijn straks echt alle daken zwart. (En met zonnepanelen nog zwarter).	Komt aan de orde op een later moment.
5	Geen puntige daken. De hele wijk heeft een heel matige dakhellingen.	Komt aan de orde op een later moment.
6	Hebben de Tiny Houses wel voldoende (buiten)ruimte? Waar hebben de mogelijke huurders behoefte aan.	We gaan de strook van de duiker en de bestaande brandgang ook meenemen in het ontwerp. De aansluiting op het bestaand gebied wordt inzichtelijk en kan beter beoordeeld worden.

7	Meerdere bewoners hebben aangegeven niet blij te zijn met inrij in hun tuin/ woning. Dit betrof een enkeling aan de Hortensiastraat en meerdere bewoners van de Begoniastraat. Is er ook naar gekeken om de woningen een kwartslag te draaien?	Ik meen me herinneren dat we aan de kant van de Begoniastraat wel eens hebben gesproken over de woonblokken te draaien. Geconcludeerd werd dat je dan alleen maar achterkanten hebt, zowel van de bestaande als nieuwbouw. Er ontstaat dan geen fijne wijk. In het huidige plan is rekening gehouden met de bouwhoogte tov de omliggende woningen. Dit is max 2 lagen + kap, maar op veel plekken ook 1 laag + kap of Tiny house. Daarbij is de afstand tot de bestaande woningen acceptabel en zijn op de verdiepingen slaapkamers gesitueerd. Wij zijn dan ook van mening dat het huidige ontwerp acceptabel is.
8	Door het huidige ontwerp ontstaat er bij sommige woningen aan de Hortensiastraat een achterom. Bewoners zijn hier erg blij mee.	Verder uitwerken en kijken hoe we dit kunnen optimaliseren.
Inrichting openbare ruimte		
9	Geen hoge lantaarnpalen bij de parkeerplaatsen naast de tiny houses. Dan zouden onze achtertuinen 's nachts in licht baden, bovendien slapen velen in de Begoniastraat aan de achterzijde. Dit betreft alle parkeerplaatsen die aan achtertuinen grenzen. Sowieso zijn wij aan duisternis gewend aan de achterzijde van onze woningen, dus lichtvervuiling in het te bebouwen gebied is een serieus issue.	Mee eens, komt aan de orde bij de inrichting verder uitwerking van de openbare ruimte.
10	Overweeg de 'sloot' aansluitend op de duiker in ere te herstellen. Enerzijds als waterberging voor de oostzijde, maar ook veel prettiger voor de bewoners van de tiny houses, die aan de achterzijde tegen schuttingen en schuurtjes aankijken, op onaangenaam korte afstand.	Dit deel gaat ook meegenomen worden in het ontwerp. Zo wordt duidelijker hoe de nieuwbouw aansluit op het omliggende gebied en kan de situatie beter beoordeeld worden.
11	Graag de parkeerboxen ten noorden van de Tiny Houses verplaatsen naar de groenstrook voor de zes rijwoningen. Zo kunnen wijkbewoners fijner recreëren omdat er naast het stukje groen niet direct een weg loopt waardoor er meer rust zal zijn.	Dit lijkt mij onwenselijk. Er moet parkeren in het gebied en er is te weinig ruimte om dit allemaal langs de straat te doen. Daarbij is het nu uit het zicht. Door ook de strook van de duiker en meer van de omgeving op te nemen in het ontwerp krijgen we betere kijk op de aanwezig groenstructuur.
12	Graag de bestaande notenboom achter de Begoniastraat 6 verplaatsen naar het groengebied.	Komt bij het ontwerp voor de openbare ruimte aan de orde. Echter het verplaatsen van een boom is erg kostbaar, daarbij is dit volgens mij geen behoudenswaardige / monumentale boom. We gaan dit na.
Verkeer		
13	Doordat het aantal verkeersbewegingen zullen toenemen wordt het kruispunt Steltsestraat, Jan Ruitenbeekstraat en Hortensiastraat drukker en gevaarlijker. Dagelijks steken hier	Samen met gemeente oppakken

	veel kinderen over om naar school te gaan, hierdoor ontstaan er nu al gevaarlijke situaties	
14	Er wordt nu al hard gereden in de Steltsestraat, wat voor effect heeft deze ontwikkeling daarop? Het is een 30km weg, maar zo is die niet ingericht. De verwachting vanuit de buurt is dat veel mensen richting de Turennesingel zullen gaan. Gepleit wordt voor drempels.	Samen met gemeente oppakken
	Algemeen	
15Gui	Graag ook de omliggende woningen opnemen in de schets inclusief huisnummers.	Gaan we doen. Wel even opletten dat de kadastrale ondergrond qua bebouwing / schuurtjes niet altijd kopt. Misschien andere ondergrond nemen?

Bijlage 3a: 2^e participatiebijeenkomst – uitnodiging

5.1.2e

Aan de bewoners van dit pand

Lent 10 juni 2022,

Betreft: informatieavond ontwikkeling kassencomplex Steltsestraat Lent

Geachte heer/mevrouw,

Het kassencomplex aan de Steltsestraat ligt er vervallen en verlaten bij. Zoals u weet zijn we op zoek naar een geschikte nieuwe invulling van dit gebied. Op 20 juli 2021 hebben we de eerste plannen met jullie gedeeld en besproken tijdens de informatieavond. De volgende stap was het verwerken van de reacties en het verder uitwerken van het plan. Zoals we in december hebben aangegeven verliep dit proces erg stroef en hebben we besloten ^{5.1.2e} Zij hebben een nieuw schetsontwerp gemaakt.

We denken dat het plan verbeterd is, beter past binnen de gemeentelijke kaders en tegemoetkomt aan de wensen die we tijdens de vorige bijeenkomst hebben gehoord. We horen graag wat u ervan vindt.

Tijd en locatie

We willen dit laagdrempelig organiseren, vandaar de locatie, net als de vorige bijeenkomst, op de inrit tussen de Steltsestraat 31 en 37.

Op 20 juni van 19:00 uur tot 19:15 is de inloop. Om 19:15 zal er een korte toelichting worden gegeven over de veranderingen van het plan. Daarna is er ruim de tijd om al jullie vragen te beantwoorden en vernemen we graag wat u van het nieuwe plan vindt.

Het is dus geen plenaire bijeenkomst. Mocht u niet in de gelegenheid zijn om te komen of heeft u een specifieke situatie te bespreken stuur dan een mail of bel met een van ons, zodat we een separate afspraak kunnen maken.

Voor vragen en/of opmerkingen kunt u contact opnemen met ^{5.1.2e}

^{5.1.2e}

Met vriendelijke groeten,

5.1.2e

Bijlage 3b: 2^e participatiebijeenkomst – verslag

5.1.2e

Verslag inloopavond

Project: De Flieren, Lent

Datum bijeenkomst: 20-07-2022

Projectteam:

5.1.2e

Namens Gemeente Nijmegen:

5.1.2e

Om het verslag overzichtelijk te houden is ervoor gekozen om de toelichting van het plan achter elkaar te zetten om zo het hele verhaal duidelijk te krijgen. De vragen die hieruit voortkwamen zijn per onderwerp gebundeld na deze samenvatting.

De eerste buurtbewoners arriveren om 18:55 op het terrein naast de Steltsestraat 37. Hier zijn statafels geplaatst met hand-outs die de plannen toelichten. De inloop duurt tot 19:15 waarna 5.1.2e 5.1.2e eenieder welkom heet en zichzelf voorstelt. Verder licht 5.1.2e de opzet van de bijeenkomst toe en geeft aan dat er de mogelijkheid is de naam in te vullen waarmee de betreffende buurtbewoner op de hoogte wordt gehouden van de ontwikkelingen. De overige projectteamleden stellen zichzelf vervolgens voor. 5.1.2e heeft zich de afgelopen tijd beziggehouden met het landschapsontwerp en is namens het bedrijf dat zijn naam draagt hier aanwezig. 5.1.2e is verantwoordelijk voor de architectuur namens 5.1.2e. Samen hebben ze zorggedragen voor de stedenbouwkundig opzet van het plan. Namens de gemeente zijn 5.1.2e aanwezig. 5.1.2e zijn namens de vastgoedontwikkelaar aanwezig.

5.1.2e neemt het woord en legt uit waarom het vorige plan geen doorgang heeft gekregen. Ondank dat de bewoners er blij mee waren. Het liep vast in de uitwerkingen en voldeed door allerlei deeloplossingen steeds minder aan de gewenste ruimtelijke kwaliteit. Met oog op klimaatadaptatie inrichten van de openbare ruimte had het plan conflicten met verharding enkel daar waar het functie heeft en vergroenen daar waar mogelijk is. De eerdere inrichting was op verschillende onderwerpen, waterberging, groen en grijs niet optimaal. 5.1.2e hebben met frisse blik naar het gebied en naar de bestaande vastgelopen plannen gekeken. Ze stelden voor om niet verder te gaan met deeloplossingen maar één stap terug te zetten om vervolgens twee stappen vooruit te kunnen maken. Daartoe hebben ze meerdere schetsvarianten getekend. Uit die varianten is het meest optimale model gekozen. Optimaal wil zeggen: financieel haalbaar, voldoende openbaar groen, zo min mogelijk verharding en een plan met goede ruimtelijke kwaliteit en samenhang. Bij de ontwikkeling van de plannen is er gekeken naar de huidige kwaliteiten van het (plan)gebied. De voornaamste kwaliteit die hieruit naar voren kwam is de “verborgen buurt”. Bij het langsrijden over bijvoorbeeld de Steltsestraat komt de buurt bijna niet naar voren. Daarnaast zijn de verschillende doorgangen vanaf de Begoniastraat een kwaliteit die terug zouden kunnen komen bij het stedenbouwkundig ontwerp. De huidige kassen hebben ook als inspiratie gediend.

De stedenbouwkundige opzet wordt gekenmerkt door de kaprichting van alle woningen die volgens een herkenbare kassenstructuur is gesitueerd. Dit heeft als voordeel dat we op beide dakvlakken zonnepanelen kunnen plaatsen.

Vervolgens nam ^{5.1.2e} het woord en licht het plan verder toe. Het is nadrukkelijk een schetsontwerp, juist om ruimte te bieden aan meedenken. Het plan dat nu voorligt is uitgebreid besproken met de gemeente en dient nog vanuit verschillende vak en beleid disciplines getoetst en besproken te worden. Zo moet het onder andere nog langs de afdeling stadsbeheer en het moet nog aan de Commissie Ruimtelijke kwaliteit worden voorgelegd. We willen eerst de bewoners horen. Hij noemt in zijn plantoelichting vier punten: 1. een groene buurt, 2. zo min mogelijk verharding, 3. Een informele kleinschalige buurt, 4. een centrale groenplek.

1. Een groene buurt

Door te werken met vele (gemengde) hagen en met vele (fruit) bomen krijgt de buurt een aangenaam groen karakter. Hagen om de kavels, hagen om de verblijfsplekken en hagen aan de buitenranden. Hoog waar nodig laag waar mogelijk.

2. Zo min mogelijk verharding

Al het parkeren wordt gekoppeld aan één straat, hiermee zijn de verschillende parkeercoffers uit het oude plan overbodig en is extra ruimte gecreëerd voor openbaar groen. Aan het einde van de straat ligt een vergroend pleintje die tevens als keerlus voor de verschillende hulpdiensten dienst doet. Voor de parkeerplaatsen wordt verkend of grasbeton tegels toegepast kunnen worden bedacht om een groener karakter te krijgen en de infiltratie te vergroten. Dit wordt in de vervolgstappen van het plan getoetst door de gemeente.

3. Een informele kleinschalige buurt

De diverse woningtypes zijn gemengd. De meeste woningen liggen aan woonpaden, niet toegankelijk voor de auto. Tussen de diverse woningblokken lopen graspaden, die vele veilige verbindingen en ommetjes mogelijk maken. Er zijn diverse groenruimtes, waarbij vooralsnog het idee is dat deze mogelijk informeel worden ingericht met gras, fruitbomen, speelaanleidingen, picknickbanken en Lentse ramen. Die laatste kunnen in afstemming met toekomstige en huidige bewoners voor diverse groen doeleinden worden benut.

4. Een centrale groenplek.

Ongeveer in het midden van het gebied komt een centrale plek. Bijvoorbeeld bedoeld voor ontmoetingen, om even de krant te lezen of om te oogsten in de Lentse ramen.

Opmerkingen en vragen

Vraag/opmerking 1: als infiltratie een thema is, waarom zijn er dan geen groene daken ontworpen?

Antwoord: Infiltratie/waterhuishouding is een thema, maar vooralsnog geen probleem. De eerste berekeningen laten zien dat met de huidige waterberging wordt voldaan aan de eisen. Daarnaast hebben we hier een schetsplan en nog geen architectonische en bouwkundige uitwerking. Dingen als warmtesysteem, zonnepanelen, groene daken etc. zijn nu dus nog niet aan de orde.

Vraag/opmerking 2: het huidige ontwerp past niet in deze buurt.

Antwoord: De gevoelens over het niet aansluiten op de rest van de buurt begrijpen we nemen we in ontvangst. Het is enerzijds ons streven om het een buurt op zich te laten zijn. Met een eigen karakter. Dit sluit aan op de huidige situatie; een verborgen stukje Lent met een heel specifiek karakter. Tegelijkertijd zoeken we overal juist afstemming: aansluiting op paden, op de Steltsestraat, op omliggende woninghoogtes, op omliggende achtertuinen.

Vraag/opmerking 3: Waarom is er gekozen voor zo'n donkere architectuur? Het komt niet "vriendelijk" over.

Antwoord: wellicht komt de architectuur op basis van het 3D beeld niet juist over. De sfeerbeelden laten een zachter beeld zien. Het is niet onze bedoeling overheersend, prominente zwarte gevels te bouwen in deze buurt. De kopgevels worden de blikvangers, deze zijn van hout dat juist vergrijsd. Het is wel onze bedoeling om de buurt een eigen specifiek karakter mee te geven. Wellicht kan dit ook op een andere manier. We gaan hier goed naar kijken.

Vraag/opmerking 4: waarom wordt er op deze plek, waar de appartementen zich nu bevinden, zo'n groot appartementengebouw geplaatst.

Antwoord: om te kunnen voldoen aan de vraag voor sociale huur zijn appartementen een gegeven. Met dit ontwerp, de gevels van een reguliere tweekapper, is juist geprobeerd dit appartementengebouw zo klein mogelijk te houden. De hoogte is dan ook niet hoger dan reguliere nieuwbouwwoningen. Desondanks begrijpen we dat de impact van dit appartementengebouw groot is. We gaan onderzoeken welke mogelijkheden er nog zijn om deze impact zo klein mogelijk te houden. Suggestie vanuit de buurt: meer naar het hart van het plan zodat de hoogte en massa van de gebouwen beter op elkaar aansluiten.

Vraag/opmerking 5: ik ben niet blij met de inkijk vanuit de tiny houses. Ze staan wel erg dichtbij en daarbij kijk je vanuit de dakkapel recht de woon- én slaapkamer in bij de Hortensiastraat.

Antwoord: We hebben juist hier, nabij de bungalows de tiny houses gesitueerd omdat ze relatief laag zijn. De inkijk wordt tot het minimum beperkt. Mede vanwege de kritiek op het vorige plan. Tot 0 beperken is niet mogelijk. We gaan kijken of hier optimalisaties mogelijk zijn.

Vraag/opmerking 6: Er zijn opmerkingen gemaakt over de afstand tussen de bestaande woningen en de kopgevels aan de noordzijde en langsegevel aan de oostzijde van het plangebied. Kan deze afstand niet worden vergroot? De gesloten kopgevels op zich worden gewaardeerd.

Vraag/opmerking 7: waarom niet dezelfde hoogte als de bestaande woningen wordt aangehouden.

Antwoord: Het antwoord ligt in het Bouwbesluit (wetten en regels) en de wens een bewoonbare kap te kunnen maken.

Vraag/opmerking 8: Er zijn zorgen en bezwaren geuit over het aansluiten op de bestaande achterpaden/brandgangen. Dit vanwege privacy, maar ook zorgen dat deze als (fiets-) sluiproute gebruikt zullen gaan worden naar het centrum van Lent. En of dit zo maar kan vanwege eigendom.

Antwoord: beperkt aantal woningen worden toegevoegd, we verwachten dus een beperkte toename. Verder zijn alle eigendomssituaties per doorsteek verschillend. We gaan ze per stuk bekijken en bespreken met de eigenaren.

Vraag/opmerking 9: ongeveer een jaar geleden hebben we voor het laatst iets vernomen over de ontwikkelingen rondom het plan. Toen lag er een heel ander plan wat in principe goed is ontvangen. Waarom hebben we in de tussentijd niets meer vernomen en komen jullie een jaar na dato met een compleet ander plan?

Antwoord: De periode van presentatie vorige ontwerp tot beslissing tot een nieuw ontwerp neemt veel tijd in beslag. Vervolgens is er gewacht totdat er een presentabel ontwerp op tafel lag. Achteraf gezien hadden wij als projectteam de buurt meer op de hoogte moeten houden van de ontwikkeling. Dit zullen we de komende tijd dan ook oppakken.

Algemene aandachtspunten/opmerkingen:

- Er wordt aandacht gevraagd voor fietsverkeer over de oostelijke (nood-) uitgang. Dit zou tot overlast kunnen leiden.
- Er wordt aandacht gevraagd voor de (de)centrale plek van de ontmoetingsplekken in het plangebied. Deze ligt te ver weg, waardoor het niet gaat werken volgens sommige bewoners. Ligt deze wel centraal genoeg?
- Er worden vraagtekens gezet bij het combineren van het huursegment (tiny houses en het appartementenblok) in één hoek van het plan.
- Er is alom waardering voor de ruime entree van het gebied.
- Er zijn vele zorgen over gebruik door vele besteldiensten en hun parkeer en rijgedrag, er wordt geopperd om dat centraal bij de entree aan de Steltsestraat 'af te vangen'.
- Er is waardering voor het terugplaatsen van de Lentse Ramen en voor het toepassen van veel groen.
- Wat gebeurt er met de watergang en het stukje groen bij de Azaleastraat? Beiden zijn eigendom van de gemeente Nijmegen. Het kan zijn dat deze stukken nodig zijn om bijv. de waterberging van het plan op te lossen, dat is nog niet bekend. We zijn hierover in overleg met de gemeente.

Bijlage 3c: 2e participatiebijeenkomst – foto's



Bijlage 4a: 3^e participatiebijeenkomst – uitnodiging

5.1.2e

Aan de bewoners van dit pand

Lent, 26 januari 2024

Betreft: uitnodiging informatieavond kassencomplex Steltsestraat Lent

Geachte heer/mevrouw,

Zoals u ongetwijfeld weet zijn we op zoek naar een geschikte invulling voor het kassencomplex aan de Steltsestraat. Helaas duurt dit proces langer dan verwacht. Op 20 juli 2021 zijn de eerste plannen met de buurt gedeeld. Vervolgens zijn deze plannen verder uitgewerkt en daarmee ook behoorlijk gewijzigd. Op 20 juni 2022 hebben we u hierover geïnformeerd. Tijdens deze avond heeft u ons huiswerk meegegeven waarmee we wederom aan de slag zijn gegaan.

Inmiddels ligt er een aangepast plan dat zo veel mogelijk tegemoet komt aan de wensen die we tijdens beide bijeenkomsten hebben gehoord. We wilden dit plan eerder met u delen en dan ook gelijk het vervolgproces toelichten. Echter, het vervolgproces was lange tijd onzeker vanwege de nieuwe Omgevingswet die per 1 januari 2024 inwerking is gegaan. Inmiddels is hier duidelijkheid over en willen we dit en het laatste plan graag aan u toelichten.

Graag nodigen wij u uit voor de inloopavond op **donderdag 8 februari** bij woongemeenschap Eikpunt, Duitslandstraat 4 te Lent (zie plattegrond op de achterzijde van deze brief). Vanaf 19:30 uur staat de koffie en thee klaar en kunt u met ons in gesprek over de wijzigingen van het plan en de vervolgprocedure. Tijdens deze avond zijn de stedenbouwkundige, landschapsarchitect, de gemeente Nijmegen en wijzelf aanwezig. Wij zijn tot 21:00 uur aanwezig om u te woord te staan.

Voor vragen en/of opmerkingen kunt u contact opnemen met 5.1.2e

Met vriendelijke groeten,

5.1.2e

5.1.2e

Bijlage 4b: 3^e participatiebijeenkomst – verslag

Reacties (geanonimiseerd) d.d. 8 feb 2024

Hortensiastraat	Hoe is de verkeersafwikkeling richting Arnhem en Nijmegen en wat zijn de consequenties op de kruising Lentschoolstraat-Steltsestraat. Zorg over toenemende en hinderlijke drukte. Ook over kruising Hortensiastraat en Steltsestraat. Daar zit een fietsroute, dit is een gevaarlijke situatie. Borden o.i.d.?
	Bij vorige plan kwam er een fietspad ingang Steltsestraat om achtertuinen Hortensiastraat te ontsluiten b.v. naar fietsschuur. Op dit plan is er geen fietspad meer. Heel jammer!!
Azaleastraat	- Hoge bomen kunnen niet in de Zeeg, wel te verplaatsen direct naast het app. Complex aan de rechterkant om complex te verzachten. - App complex wisselen met huizenblok links er van, zodat complex in het midden van het plan komt. Hoogte van de daken lopen dan a.h.w. af in het plangebied. Groen en huizenblok oom omwisselen (huizen aan weg, groen richting Begoniastraat) - Juridisch vastleggen: geen dakkapellen plaatsen uitkijken op de Azaleastraat (meest rechter huizen blok) - Inpandige balkons: absorberende (qua geluid) afwerking. En, er “moet” echt wat gedaan worden aan de harde glazen wanden, te groots. - Rode zonnepanelen - Geen zinken en geen zwarte daken. Houd het passend bij huidige bouw. Verzachten d.m.v. hout en sedumdaken. - Realisatie van groenplaats i.p.v. halfverharding is nu een groot pluspunt (waar eerst draaicirkel was). - Bedankt voor jullie input & creativiteit
	Er zijn goede stappen gezet. Verdere verbetering is nog te halen op gebied van de locatie van het appartementencomplex. Hoeveelheid groen en locatie van het groen (binnen het plangebied!!) laat ook ruimte voor verbetering. Zicht- en geluidslijnen zijn nog niet optimaal. De invulling van het huidige waterloopgebied aan de Azaleastraat is nog te vaag. Bomen lijken daar in ieder geval niet mogelijk.
	Afgelopen zomer 2023 hebben ze hun woning gekocht. We zijn erg tevreden met het groen grenzend aan onze achtertuin. De hoge appartementen met veel glaspartijen en groot oppervlakte daar direct achter hebben direct zicht op onze tuin, deze bewoners zullen recht in onze tuin, woonkamer en slaapkamers kijken. De enorme privacy die we hadden en waarde geeft aan onze woning wordt daarmee enorm afgenomen. Daarnaast vind ik de positie van dit hoge blok niet passend in de opbouw van de massa's in de omringende bebouwing. We zouden graag zien dat indien deze 3-laagse bebouwing echt noodzakelijk en passen geacht wordt dit centraal in de nieuwe wijk gepositioneerd wordt. We zijn bang dat de waarde van onze woning met de huidige plannen afneemt. Nogmaals de privé ligging is echt een meerwaarde.
	Graag zouden wij het appartementencomplex centrale inde wijk zien. Zodat de afstand tot de Azaleastraat wordt vergroot. Het huidige plan is een inbreuk op onze privacy. Het hoogste gebouw in het midden heeft de voorkeur. Parkeervakken dicht bij de gezinswoningen. En de groenvlakken samenvoegen dan een speelveld, ontmoetingsplek en fruitbomen gezamenlijk geplaatst kunnen worden. Meer ruimte in één groenplek creëert mogelijkheden
Nijmegen	In grote lijnen lijkt het mij een mooi plan. De lange rijen huizen naast elkaar zou ik wat meer opsplitsen in kleinere units. Voorbeeld in de Azaleastraat vooraan. Daar zijn klein rijtjes huizen van bijvoorbeeld 4 huizen. Als je dat wat meer verspringend en wisselend doorvoert oogt het geheel afwisselender én ik vermoed dat elke bewoner meer privacy ervaart.
Begoniastraat	Goede opzet met aandacht voor historie t.a.v. Lentse ramen en groene karakter. Positief: de parkeerplaatsen aan de achterkant bij app. complex om de afstand te vergroten t.o.v. de huizen te vergroten. Hoop op spoedige doorstappen in dit project i.v.m. vervallen staat kassen.
	Het pad tussen Begoniastraat 28 en 30 is deels van bewoners, deels van Mooiland. We zien liever <u>geen</u> doorgang vanaf ons pad naar de nieuwe wijk. Dit i.v.m. toename van (motor/fiets)verkeer.
	Plaatsing van ramen in zijgevels aan Begoniastraat-kant → wat zijn hier de plannen voor? (Bij voorkeur geen i.v.m. inkijk). Wat wordt er vastgelegd over het plaatsen van dakkapellen na bouw / verkoop → dus extra naast de dakkapellen die al ingepland zijn bij de huidige plannen. Waarom is ervoor gekozen kapel te plaatsen aan de Begoniastraat-kant (1 ^{ste} huis/huizen vanuit de tuinen gezien)?

	Waarom kan de Zeeg niet weer gewoon een open watertje worden? Goed voor de waterberging en het geeft wat extra scheiding van bestaande bouw.
	Wij willen graag dat onze achterom alleen voor de bewoners van de Begoniastraat beschikbaar blijft. Geen uitgang wordt voor de bewoners van De Flieren (zodat het géén sluiproute wordt)
	Het gangetje tussen nr 16 en 18 is ca 1,2 breed. Voor voetgangers misschien geen probleem maar een fietsroute is het echt te gevaarlijk, Niet alleen omdat het te smale is maar ook omdat het een hele gevaarlijke situatie oplevert op moment dat fietsers de Begoniastraat oprijden.
	Zijn de 'Tiny houses' verder van de bestaande achtertuinen aan de Hortensiastraat te plaatsen dan nu ingetekend? Dat zou het gevoel van privacy vergroten. Bedankt!

Bijlage 5: mailing

5.1.2e

Aan de aanwonenden en omwonenden
van het bouwplan De Flieren in Lent

Nijmegen : 24 september 2024
Betreft: : Ontwikkelingen nieuwbouwplan De Flieren Lent

Beste aanwonenden en omwonenden,

Zoals bij u bekend wordt er een nieuwbouwplan ontwikkeld op het perceel tussen de Begoniastraat en de Steltsestraat, ook wel bekend als het plan "De Flieren". Het plan zorgt niet alleen voor een mooie herbestemming van het vervallen kassencomplex, maar helpt ook mee in de grote vraag naar betaalbare huur- en koopwoningen. Als direct aanwonende of omwonende van dit plan willen wij u graag op de hoogte brengen van de laatste ontwikkelingen.

U bent als buurt verschillende keren uitgenodigd voor een bijeenkomst om te praten over de totstandkoming van dit plan. Met deze input en die van de gemeente zijn wij elke keer aan slag gegaan en hebben het plan daarop aangepast. Onze laatste bijeenkomst was op 8 februari jl. en op 4 april 2024 en 11 juli 2024 is het plan in de welstandscommissie van de gemeente besproken. Op basis daarvan hebben we een laatste aanpassingsronde gedaan. Onderstaand laten wij u graag het uiteindelijke stedenbouwkundige plan zien:



Wij hebben binnen het plan met name gezocht naar meer groen, een betere afwatering, centraler parkeren en een compacter ogend appartementencomplex. Zo zijn en ontstaan er nu meer gezellige autovrije straatjes. De blokken liggen nu met de voorkant van de woning tegen de achterkant van het andere blok aan. Doordat de straatjes nu breder zijn is er meer ruimte voor groen en een waterloop. Ook tussen de parkeervakken in is gezorgd voor meer groen. In het plan zijn op de groene speelvelden objecten gesitueerd die herinneren aan het kassenverleden.

De laatste wijzigingen van het plan zijn onder andere:

- De kapvorm van het appartementengebouw is gewijzigd van twee spitse kappen (zadeldak) naar één geknikte kap (mansardedak). Deze hoogte van de kap is hiermee lager komen te liggen. Ook qua architectuur sluit deze nu beter aan bij het tuindersverleden.
- De entree vanaf de Steltsestraat is meer zichtbaar gemaakt door een bredere entree met een mooie bomenrij.
- De tweekapper aan de Steltsestraat is iets gedraaid, zodat deze meer in lijn ligt met de woningen aan de Steltsestraat.
- Het parkeren achter het appartementencomplex is naar voren geplaatst, waarmee er een groen veldje ontstaat achter het appartementencomplex.
- Enkele woningblokken zijn omgedraaid richting het groen, wat ten goede komt aan de levendigheid.
- Ook zijn er geen achterkant-achterkant situaties meer met smalle doorgangen.
- De waterberging in het gebied is aangepast. Zo zijn o.a. de wadi's omgezet in infiltratiegreppels in de woonstraatjes. Hiermee kunnen de groene veldjes beter benut worden.

Dit laatste plan is op 11 juli in het Kwaliteitsteam/Welstand besproken en goedgekeurd. Dit betekent dat aanvraag voor de planologische procedure (ruimtelijk) op dit moment wordt voorbereid. Graag willen wij het aangepast plan en de concept aanvraag m.b.t. de ruimtelijk deel graag aan u toelichten. U ontvangt naar verwachting in het najaar een uitnodiging hiervoor.

Heeft u op dit moment vragen dan kunt u met ons contact opnemen. U kunt ons bereiken via

5.1.2e

Wij, de ontwikkelaar en de gemeente Nijmegen, hopen u hiermee voorlopig voldoende geïnformeerd te hebben en zien u graag op de aankomende informatiebijeenkomst. Mocht u nog vragen en/of opmerkingen hebben neem dan gerust contact met ons op

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

Bijlage 6: advies provincie Gelderland

		Advies omgevingsvergunning
Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Nijmegen Postbus 9105 6500 HG NIJMEGEN		 D241109711
		Datum 27 november 2024
		Zaaknummer 2024-012873
		Onderwerp BOPA Steltsestraat
		Inlichtingen bij 5.1.2e
		Blad 1 van 2

Geacht college,

Hartelijk dank voor de adviesvraag op de aanvraag BOPA Steltsestraat die wij op 17 oktober 2024 ontvingen. Hierbij ontvangt u onze reactie.

Inhoud van de aanvraag

De initiatiefnemer is van plan 59 nieuwe woningen te bouwen aan de Steltsestraat in Nijmegen, met bijbehorende voorzieningen zoals parkeerplaatsen. Op deze plek staat nu een leeg kassencomplex dat hiervoor gesloopt zal worden. De 59 nieuwbouwwoningen bestaan uit 21 appartementen, 16 grondgebonden woningen, 12 levensloopgeschikte woningen en 10 tiny houses.

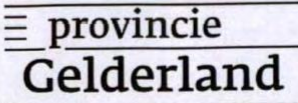
Advies

In de aanvraag speelt het provinciaal belang wonen. U heeft dit belang goed meegewogen. Het plan beschrijft niet exact hoe de woningen zullen voldoen aan de betaalbaarheidsafspraken in de Woondeal 2.0. Deze afspraken gelden echter niet voor plannen waar vóór 1 juli 2023 al een bestemmingsplan, omgevingsplan of anterieure overeenkomst voor is vastgesteld.

Als het plan wat betreft provinciale belangen niet wijzigt, hoeft u het ons in ontwerp niet toe te sturen.

Vergunning/ontheffing

Het advies in deze brief is alleen een beoordeling op de provinciale belangen uit de Omgevingsverordening. Er is niet gekeken naar benodigde vergunningen of ontheffingen. Via www.gelderland.nl/vergunningen kunt u vinden welke vergunningen en/of ontheffingen nodig zijn voor uw plan. Via deze link kunt u ook vinden waar de vergunningsaanvraag en/of ontheffingsaanvraag ingediend kan worden.

Markt 11 6811 CG Arnhem Postbus 9090 6800 GX Arnhem 026 359 99 99 post@gelderland.nl www.gelderland.nl	BNG Bank Den Haag NL74BNGH0285010824 BIC-code BNG Bank: BNGHNL2G Btw nummer: NL001825100.B03 KvK-nummer: 51468751	
--	---	---

Datum
27 november 2024

Zaaknummer
2024-012873

Blad
2 van 2

Meer Informatie

Heeft u nog vragen? Neem dan contact op met Anouk van der Sluijs.

Met vriendelijke groet,
namens Gedeputeerde Staten van Gelderland,



Caroline Mijnhout
Teammanager Ruimte en Landschap

Voor deze brief gelden:

- Omgevingswet, artikel 16.15a sub d, 16.16 lid 4, 16.18 lid 1, 16.85 lid 2
- Omgevingsbesluit, afdeling 4.2 (advies en instemming, artikel 4.25, 4.37)

Wij versturen deze brief ook naar Waterschap Rivierenland.

Bijlage 7a: 4^{de} participatiebijeenkomst - uitnodiging

5.1.2e



Aan de aanwonenden en omwonenden
van het bouwplan "De Flieren" in Lent

Nijmegen : 2 april 2025
Betreft: : Ontwikkelingen nieuwbouwplan De Flieren Lent

Beste aanwonenden en omwonenden,

Zoals bij u bekend wordt er een nieuwbouwplan ontwikkeld op het perceel tussen de Begoniastraat en de Steltsestraat, ook wel bekend als het plan "De Flieren". Het plan zorgt niet alleen voor een mooie herbestemming van het vervallen kassencomplex, maar helpt ook mee in de grote vraag naar woningen. Als direct aanwonende of omwonende van dit plan willen wij u graag op de hoogte brengen van de laatste ontwikkelingen en het vervolg.

Op 24 september 2024 heeft u van Van der Leij Vastgoed een brief ontvangen met een toelichting op de stand van zaken van de plannen. Inmiddels zijn de stukken die nodig zijn voor de planologische procedure (ruimtelijk) gereed. Deze stukken willen we, samen met het aangepaste bouwplan graag aan u toelichten.

Graag nodigen wij u uit voor de inloopavond op **dinsdag 15 april 2025** bij woongemeenschap Eikpunt, **Duitslandstraat 4 te Lent** (zie plattegrond op de achterzijde van deze brief). **Vanaf 19:30 uur** staat de koffie en thee klaar en kunt u met ons in gesprek over de plannen en de procedures. Tijdens deze avond zijn de stedenbouwkundigen, landschapsarchitect, planjurist en wij aanwezig. Wij zijn **tot 21:00 uur** aanwezig om u te woord te staan.

Wij, de ontwikkelaar en de gemeente Nijmegen, hopen u hiermee voorlopig voldoende geïnformeerd te hebben en zien u graag op de aankomende informatiebijeenkomst. Mocht u nog vragen en /of opmerkingen hebben neem dan gerust contact met ons 5.1.2e

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

Bijlage 7b: 4^{de} participatiebijeenkomst – verslag

Op dinsdag 15 april 2025 vond de vierde informatieavond over De Flieren plaats. Op verschillende plekken in de zaal stonden panelen met informatie en lagen boekjes van het plan op tafels om door heen te bladeren. Van de gemeente, stedenbouwkundig bureau, landschapsbureau en ontwikkelaar waren mensen aanwezig om een toelichting te geven of vragen te beantwoorden. De focus lag hierbij op de laatste wijzigingen van het plan en de verdere procedure met name de aanvraag omgevingsvergunning (BOPA ruimtelijk).

De sfeer was informeel en ontspannen. Naar schatting hebben 50 personen de bijeenkomst bezocht. Opvallend was dat veel vragen gingen over het vervolg en dan met name de bouw. Hieronder volgt een kort overzicht van opmerkingen, vragen die gesteld zijn of ter plekke zijn opgeschreven.

- Graag meenemen in plannen: geen ramen in zijgevels Begoniastraat-kant i.v.m. lagere bestaande woningen en inkijk.
- Op het schapenweitjes staan nu enkele (fruit)bomen. Wellicht kunnen deze een plek krijgen tussen het groen grenzend aan de achtertuinen van de Begoniastraat 28 t/m 36.
- Wordt er geheid?
- Verzoek om niet te heien, maar te boren (geluidsoverlast).
- Hoe wordt de aanvoer van bouwmaterialen geregeld, via de Steltsestraat? Erg smal, veel fietsers, gevaar en overlast.
- Tip: maak een “bouwapp” waarin actueel wordt aangegeven wanneer wat gebeurt op de bouwplaats. Communicatie = key!
- Waar op internet kan ik meer vinden over plannen en planning?
- Waar kan ik me inschrijven voor een woning?
- Oversteek Steltsestraat – Jan van Ruitenbeekstraat nu reeds gevaarlijk met overstekende fietsers (deze was al met een brief beantwoord).
- nul-meting doen vóór start werkzaamheden.
- Zorgen dat er geen obstakels in de openbare ruimte worden geplaatst i.v.m. rolstoel.
- Groenstrook tussen appartementen en woningen Begoniastraat graag geen lantaarn i.v.m. lichtvervuiling.
- Hekwerk tussen nieuwbouw en bestaande woningen Begoniastraat: hoe wordt dit in de toekomst vormgegeven? Hekwerk blijft bestaan en nieuwe haag of in overleg nieuw hekwerk?
- Let op de hoogteverschillen met bestaande, omliggende percelen.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	2, 13, 16, 17, 18, 19, 20, 22, 25, 26, 27, 30