

Verkeer en ontsluiting

Komt er een ontsluiting van de nieuwe wijk op het Bekkersland?

Er komt géén ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer van Vossenpels Noord op het Bekkersland. Wel wordt er een langzaamverkeersverbinding (voor fietsers en wandelaars) aangesloten.

Wordt de ontsluiting van de Keimate aangepast?

De ontsluiting van de Keimate blijft zoals nu is voorzien. Het uitgangspunt is de huidige verkeerssituatie zoveel mogelijk te behouden.

Komen er meerdere ontsluitingen van de wijk, of alleen via de Vrouwe Udasingel?

Er komen meerdere ontsluitingen. Naast de aansluiting op de Vrouwe Udasingel, wordt de wijk ook ontsloten via de noordkant ter hoogte van de pink floydstraat met een nieuw te realiseren brug en van de Vossenpelssestraat.

Komt er een verkeersknip in de wijk?

Ja, er komen meerdere verkeersknippen in Vossenpels Noord. Verkeersknippen zijn bedoeld om oost-westverbindingen voor gemotoriseerd verkeer door het gebied te voorkomen en om bestaande wegen, zoals Pelseland, Smitjesland en Bergstraat, zoveel mogelijk te ontzien. Voor een aantal locaties is nog niet exact bepaald waar de knip komt te liggen. De definitieve locatie wordt in de verdere planuitwerking afgewogen.

Hoe zorgen jullie dat de bocht Keimate/Pelseland veilig is voor alle weggebruikers (zoals fietsers, brommers, scooters en auto's)?

Op de hoek komt een warmteregelstation. Tegelijkertijd wordt het fietspad en de weginrichting opnieuw vormgegeven. Daarbij houden we rekening met zichtlijnen, snelheidsverschillen en de ruimte voor alle weggebruikers. Veiligheid staat centraal in het ontwerp.

Komen er drempels op het Pelseland?

Ja. In de inrichtingsplannen wordt rekening gehouden met verkeersremmende maatregelen, waaronder drempels. Waar en hoeveel, dat werken we in de verdere uitwerking van de plannen uit.

Hoe wordt rekening gehouden met geluidsoverlast van bouwverkeer en verkeersdruk, bijvoorbeeld op de Vrouwe Udasingel?

Bij de ontwikkeling van Vossenpels Noord houden we ons aan de geldende wet- en regelgeving voor geluid en verkeer. De Vrouwe Udasingel gaat de komende periode drukker worden. Dit komt vooral omdat dit een belangrijke route is voor bouwverkeer, vooral zolang de Dorpensingel nog niet is aangelegd.

Welke maatregelen worden genomen om verkeersdruk, bijvoorbeeld op de Waalbrug, te beperken?

Bij de ontwikkeling van Vossenpels Noord kijken we ook naar de bereikbaarheid en

verkeersstromen. Daarbij wordt rekening gehouden met de bredere verkeerssituatie in de omgeving.

Komt er een veilige oversteekplaats voor voetgangers bij de Vossenpelssestraat richting het Spiegelbos?

Verkeerskundigen hebben in het ontwerpproces meerdere keren aangegeven dat de Vossenpelssestraat geen logische of veilige plek is om langzaam verkeer te laten oversteken, waardoor hier geen oversteekplaats is opgenomen. Wel wordt bij het snelfietspad ter hoogte van Doornik (van Heustbaronpad) een veilige oversteek gerealiseerd. Dit wordt een zogenaamde twee fasenoversteek, om zowel fietsers als voetgangers veilig te laten oversteken.

Wordt er rekening gehouden met bezoekersparkeren in de wijk?

Voor Vossenpels Noord wordt gewerkt met een parkeerbalans. Dat betekent dat we vooraf zorgvuldig bepalen hoeveel parkeerplekken nodig zijn voor bewoners én voor bezoekers, op basis van normen en het aantal woningen. Bezoekersparkeren maakt hier standaard onderdeel van uit. In de verdere uitwerking van de inrichting bepalen we hoe deze plekken precies worden ingepast in de wijk.

Wordt het keerpunt voor de vuilniswagen behouden?

Ja, het keerpunt tussen Keimate 8 en 12 blijft behouden.

Wordt de Vossenpelssestraat een 30 km/h-zone?

De Vossenpelssestraat valt niet onder het project Vossenpels Noord, maar maakt deel uit van het project Dorpensingel. Daarom blijft de weg voorlopig een 50 km/h-weg. Vanuit Vossenpels Noord kijken we alleen naar de bestaande en nieuwe aansluitingen op de Vossenpelssestraat, zoals het Smitjesland, de Bergstraat, de nieuwe ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer in het zuidelijke deel en de snelfietsroute ter hoogte van Park Doornik. Bij deze aansluitingen letten we op verkeersveiligheid en het woonkarakter van de omgeving.

Het Buske

Blijft het fietspad bij Het Buske bestaan?

Het huidige, vrijliggende fietspad blijft voorlopig bestaan. Pas wanneer de definitieve situatie wordt ingericht, verwachten we dat dit vrijliggende fietspad komt te vervallen. Het Buske wordt dan een 30 km/uur-weg waarbij fietsers gebruikmaken van de rijbaan.

Komt er een verhoging in de bocht langs de tennisbaan om het autolicht te dempen voor huizen aan het Buske?

Het stuk langs de tennisbaan maakt deel uit van de aanpassing van de waterdemping. Eerder was hier een klein dijklichaam ingetekend, dat nu is verwijderd om het ontwerp te optimaliseren. In de verdere uitwerking van het ontwerp voor de waterdemping wordt bekeken hoe het effect van autolicht en verkeersveiligheid kan worden meegenomen.

Woningen en kavels

Waar komen de woningen op de kavels en hoe hoog worden deze?

De exacte hoogte en locatie van de woningen zijn nu nog niet bekend. Deze moeten passen binnen het bestemmingsplan (BSP). Wel geldt dat sommige woningen niet ver naar achteren kunnen worden gesitueerd, bijvoorbeeld vanwege de nabijheid van sportvelden of andere functies.

Wat zijn de maximale goot- en nokhoogtes voor de woningen?

Voor het grootste deel van het woongebied in Vossenpels Noord geldt een maximale goothoogte van 4,5 meter en een maximale nokhoogte van 11 meter.

Daarnaast zijn er in het bestemmingsplan drie bouwvlekken aangewezen waar hogere bebouwing mogelijk is. Binnen deze zogenoemde *‘zoekgebieden voor een bebouwingsaccent’* mag de goot- en bouwhoogte voor niet-grondgebonden woningen maximaal respectievelijk 10 meter en 15 meter bedragen. Hiermee ontstaat ruimte voor accenten in de wijk, bijvoorbeeld voor bijzondere woonvormen of markante hoekpunten.

Wat is het percentage starterswoningen in Vossenpels Noord?

Het precieze aandeel starterswoningen is nog niet definitief vastgesteld. Bij de verdere uitwerking van de plannen wordt gekeken naar een goede mix van woningtypen, waarbij ook starters de mogelijkheid krijgen om een woning te kopen of huren.

Komen er ook vrije kavels in Vossenpels Noord?

Ja, er komen vrije kavels. Het is echter nog niet definitief welke kavels dit precies worden; hier wordt nog verder naar gekeken.

Hoe lang duurt het nog voordat de kavels te koop zijn?

De exacte verkoopdatum van de kavels is nog niet bekend. Dit hangt af van het verdere ontwerp- en vergunningsproces. Zodra hier meer duidelijkheid over is, wordt dit tijdig gecommuniceerd via de gebruikelijke kanalen.

Hoe gaat de selectie van de woningen na de projectontwikkeling?

De woningen worden toegewezen volgens de geldende regels en procedures van de gemeente. Dit gebeurt op een transparante manier, waarbij objectieve criteria zoals inschrijving, loting of andere officiële selectiemethoden worden gevolgd. Er is geen gunning op basis van persoonlijke contacten.

Wat is een CPO en wanneer komt dit op de markt?

CPO staat voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. Dit betekent dat meerdere huishoudens samen een woning of groep woningen kunnen ontwikkelen binnen één of meerdere bouwvolumes.

In Vossenpels Noord wordt gedacht aan kleinere CPO's met 2 tot 5 huishoudens. Ook is er ruimte om kleinere “tuinderserven” te creëren, waar woningen een woonfunctie hebben en er gezamenlijke voorzieningen kunnen zijn voor de betrokken huishoudens.

Wanneer de CPO-locaties exact op de markt komen, wordt later gecommuniceerd, samen met de verkoop van de overige woningen.

Komt er in Vossenpels Noord ook ruimte voor bijzondere woonvormen, zoals een Knarrenhof?

Een Knarrenhof is een kleinschalige woonvorm waarin senioren zelfstandig wonen, maar wel rondom een gezamenlijke binnentuin of groene ruimte. Dit stimuleert contact en burenhulp.

Of er in Vossenpels Noord ruimte komt voor zo'n woonvorm, hangt af van de mogelijkheden binnen de grondexploitatie (GREX). Ruimtelijk zou het kunnen, maar of het daadwerkelijk kan worden ingepast, wordt de komende periode verder onderzocht.

Groen en sociaal

Kunnen er bomen worden geplaatst achter de erfafscheiding voor extra privacy?

Het plaatsen van bomen in de openbare ruimte wordt meegenomen in het inrichtingsplan. Voor uitgeefbare kavels geldt dat de gemeente daar geen groen of bomen zal voorzien; hier is het aan de bewoners zelf om bijvoorbeeld beplanting te verzorgen.

Komt er een kroeg of kennismakingscentrum in de wijk?

Een ontmoetingsplek of kenniscentrum is onderdeel van de verkenning. We begrijpen de zorgen die er zijn rondom mogelijke overlast of hangjeugd. Bij de verdere uitwerking kijken we daarom nadrukkelijk naar de juiste invulling en plek, zodat dit bijdraagt aan de leefbaarheid in de wijk.

Uitvoering van werkzaamheden

Wat gaat de gemeente allemaal uitvoeren aan werkzaamheden en wanneer doen ze dat?

De gemeente legt de hoofdstructuur van het gebied aan: de nieuwe wegen, (hoofd)riolering, groen- en waterstructuren en de openbare ruimte. Deze werkzaamheden worden in fases uitgevoerd, zodat het gebied stap voor stap kan worden ontwikkeld. De start van de uitvoering is gepland na afronding van het stedenbouwkundig ontwerp en het vaststellen van de benodigde besluiten.

Welke andere partijen dan de gemeente verwachten jullie dat er werkzaamheden uit zullen voeren in het gebied?

Naast de gemeente voeren ook ontwikkelaars (voor woningbouw), nutsbedrijven (zoals kabels, leidingen, elektra, water, warmte) en het waterschap/BRM werkzaamheden uit. Met al deze partijen wordt de planning op elkaar afgestemd.

Welke vorm van overlast kan ik ervaren van BRM (waterschap)?

BRM werkt mogelijk aan watergangen, kades en waterberging. Dit kan tijdelijk zorgen voor geluid, zwaar materieel, beperkte toegankelijkheid of modderige wegen. Waar nodig worden maatregelen genomen om de overlast zoveel mogelijk te beperken.

Hoelang duren de werkzaamheden in Vossenpels in totaal?

De ontwikkeling van Vossenpels bestaat uit meerdere fasen en neemt naar verwachting meerdere jaren in beslag. De hoofdstructuren worden in de eerste jaren aangelegd; woningbouw en inrichting van de openbare ruimte volgen daarna. Een exacte einddatum is afhankelijk van bouwtempo en marktontwikkeling.

Gaan jullie overal tegelijkertijd bouwen?

Nee, de werkzaamheden worden gefaseerd uitgevoerd. Er wordt niet in het hele gebied tegelijk gebouwd. Zo blijft het gebied zo goed mogelijk bereikbaar en spreiden we de overlast.

Kabels, leidingen en nutsvoorzieningen**Wat gaan de kabels- en leidingenbedrijven doen?**

Zij verleggen bestaande kabels en leidingen waar dit nodig is voor de nieuwe inrichting, leggen nieuwe leidingen aan voor bijvoorbeeld elektra, water, telecom of warmte, en verzorgen de aansluitingen voor de nieuwe woningen en voorzieningen.

Kan ik aansluiten op stadswarmte?

In (delen van) Vossenpels wordt mogelijk een warmtenet aangelegd. Of u kunt aansluiten hangt af van de definitieve plannen en de ligging van uw woning. Zodra hier duidelijkheid over is, informeren we bewoners.

Kan ik mijn gasaansluiting behouden?

Nieuwe woningen worden niet meer aangesloten op gas. Voor bestaande woningen geldt dat het huidige gasnet voorlopig in stand blijft. Op termijn kan de netbeheerder besluiten het gasnet af te bouwen als er een alternatief beschikbaar is.

Bestaande straten en inrichting**Wat gebeurt er allemaal in de bestaande woonstraten?**

In de bestaande straten kunnen werkzaamheden plaatsvinden voor het verleggen van kabels en leidingen, het aanleggen van een nieuwe rioolaansluiting of de koppeling met nieuwe wegen. Soms zijn tijdelijke aanpassingen nodig tijdens de bouwfase.

Wanneer worden de bestaande woonstraten definitief ingericht?

De definitieve inrichting gebeurt pas wanneer de bouw in de omgeving is afgerond. Zo voorkomen we dat nieuwe wegen of stoepen meerdere keren opengebrouwen moeten worden.

Hoe wordt mijn nieuwe rioolaansluiting geregeld?

De gemeente legt de hoofdriolering aan. De aansluiting van particuliere percelen op het nieuwe riool wordt afgestemd met bewoners en/of aannemers. U wordt van tevoren geïnformeerd over het moment van omschakeling en eventuele werkzaamheden op of nabij uw perceel.