

Informatiebijeenkomst
Ontwikkeling Stelt-Oost

Agenda

1. Inleiding
2. Saneringsplan + vragen
3. Beeldkwaliteitsplan + vragen
4. Bestemmingsplan + vragen
5. Afsluiting

Saneringsplan

Michiel van der Hagen, projectleider
Jussi Kersten, adviseur bodem



Afwegingen Sanering - stappenplan

1. Er moet een **veilige** eindsituatie worden gecreëerd afgestemd op het **beoogde gebruik**.
2. De sanering zelf moet **veilig** uitvoerbaar zijn.
3. Afweging tussen kosten en baten

Saneringsplan - uitgangspunten

Wat weten we?

- Vanaf ca 1947 tot ca 1962 is de 'Kolk van Maters' gebruikt als stort
- Gemeente Elst stort huishoudelijk afval. Ook grof puin en groen afval.
- Kassen hebben vervuiling toegevoegd

Wat hebben we gedaan om meer te weten te komen?

- Bodemonderzoeken
- Proefsleuven gemaakt om de omtrek van de stort terug te vinden
- Grondwater in en rond de stort wordt gemonitord met 10 Peilbuizen



5-1-1945



1949



1961



1964



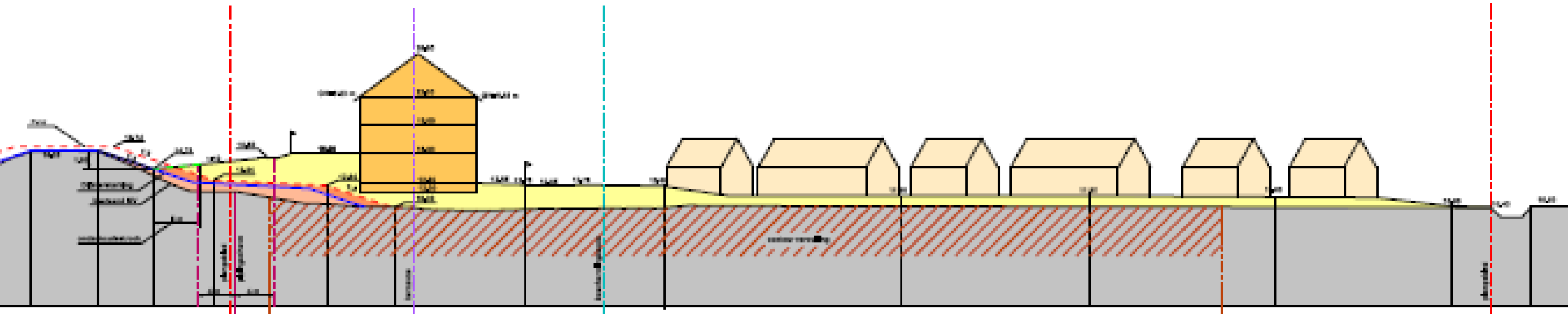
2009

Uitkomsten Onderzoek

- Stort bevat lokaal zware metalen, PAK, en asbest > interventiewaarde
- Verhoogde waarden in bovengrond door gebruik van bestrijdingsmiddelen in de kassen
- Monitoring grondwater:
 - Verhoging Barium (in lijn met rest Waalsprong)
 - Géén uitspoeling eventuele verontreiniging
- Recente werkzaamheden: veel puin aangetroffen
- Bodemonderzoeken in te zien in Stadswinkel of via mijnoverheid.nl of kaart.nijmegen.nl/milieu
- Metingen laten zien dat de stort aan het ‘veraarden’ is.

Voorgestelde oplossing

- Aanbrengen leeflaag van minimaal 1 meter schone grond. Aanbrengen signaleringsdoek. Combinatie met stedenbouwkundig plan én dijkversterking. Deels afgraven.
- Monitoring grondwater
- Aanvullende eisen aan bouw (bijvoorbeeld geen kelder / kruipruimte)
- Gemeente blijft verantwoordelijk voor kwaliteit grondwater



Beeldkwaliteitsplan

Paul Goedknecht, stedenbouwkundige



De Stelt –Oost in groter verband

‘Donut’

- 'Donut' = dijk, kade, boomgaard, sloten, terpen, tuindersbuurtschappen, landgoed en waterwonen
- Meer plek gebonden ontwerpen > unieke woonmilieus met bijbehorende woningtypes en architectuur
- Ruimte voor groen, bewegen en sociale cohesie
- ca. 5000 woningen met bijbehorende voorzieningen





Plangebied De Stelt - Oost

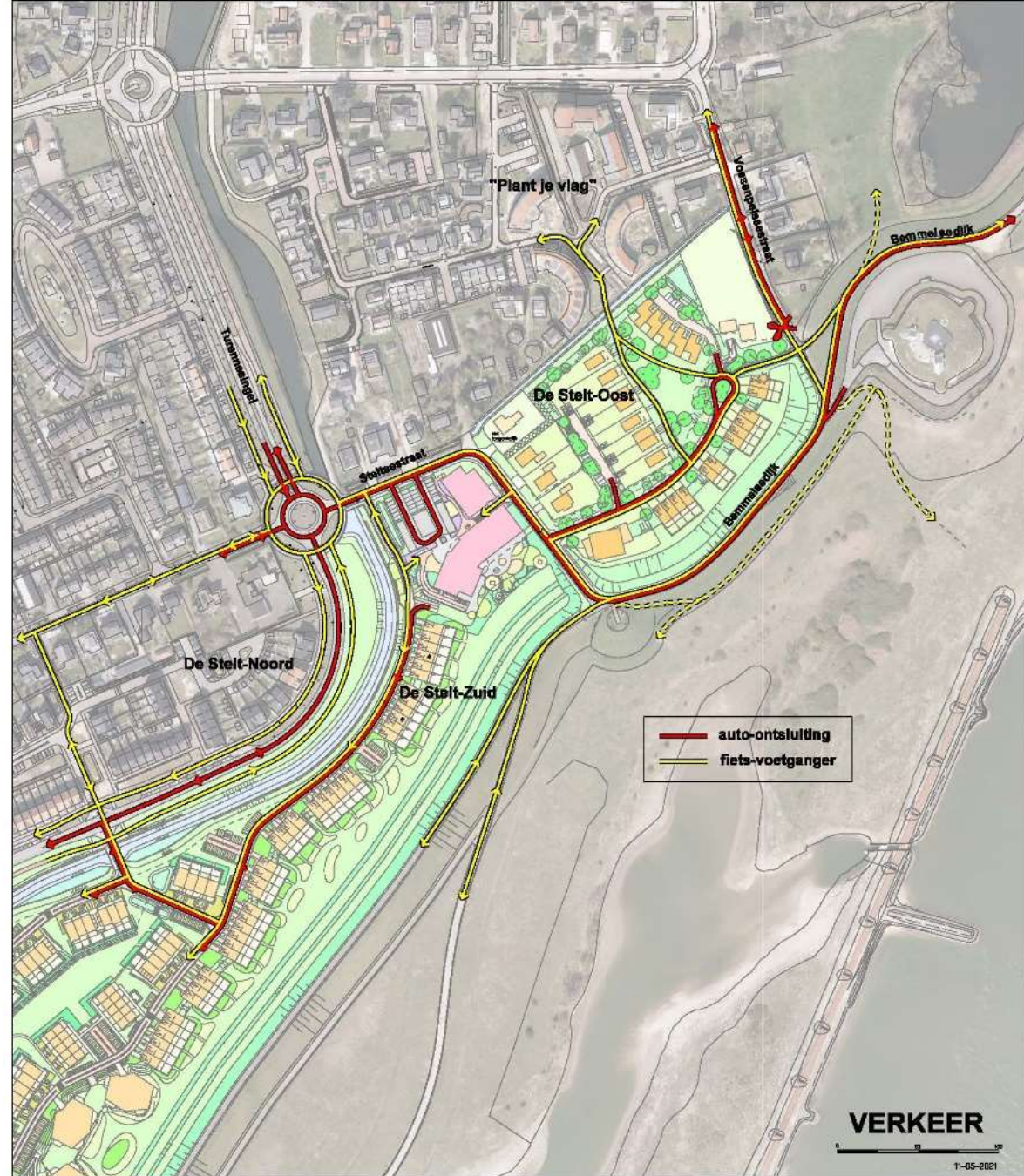


- Aandacht voor klimaatbestendig bouwen

o.a. Natuurinclusief bouwen, houtbouw, groen op platte daken, zonnepanelen

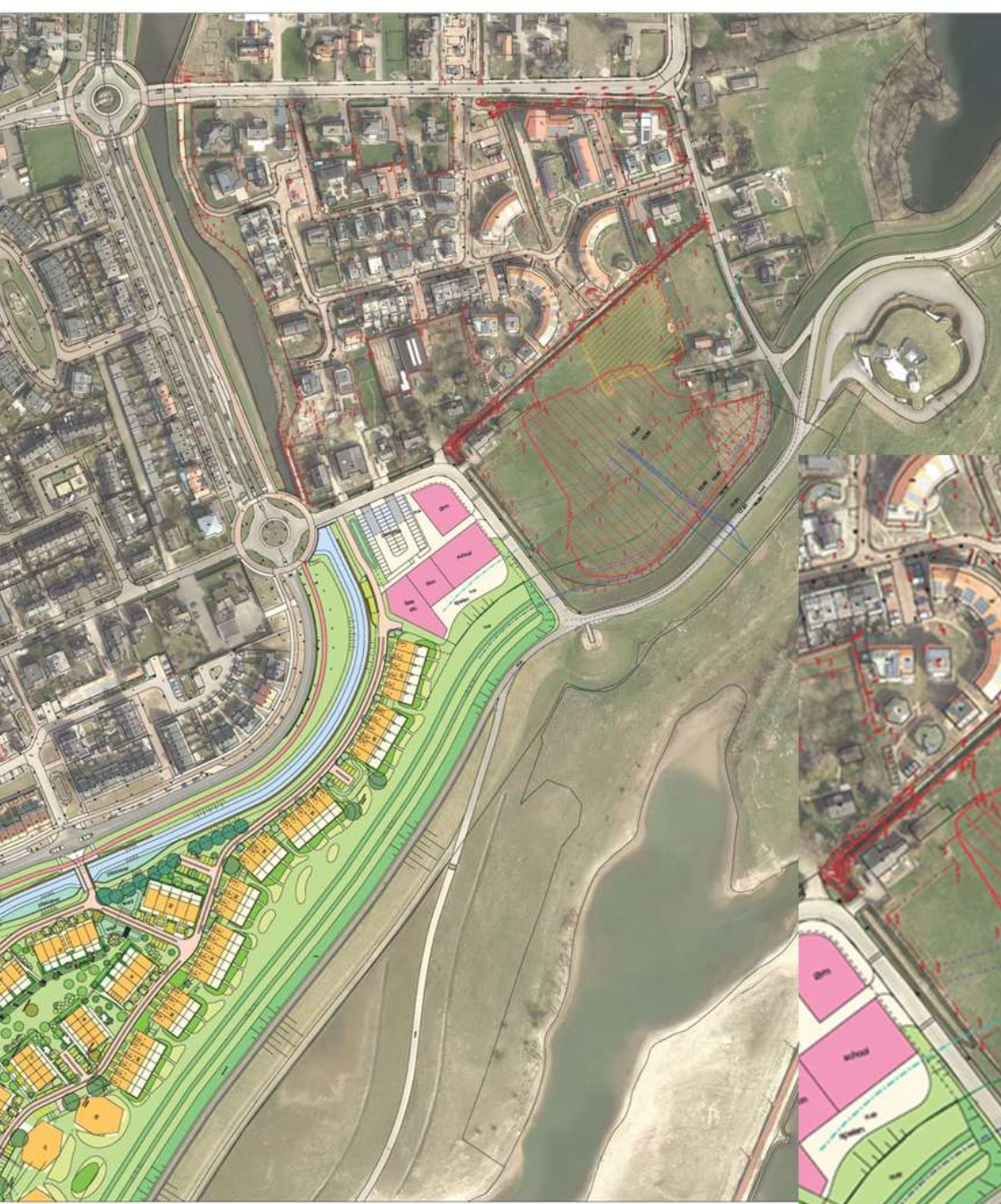
- Sociale cohesie – verbinden en ontmoeten
- Cultuurhistorie – identiteit van de plek

Planfilosofie



- Routes voor auto's , fietsers en voetgangers De Stelt –Oost in relatie met omringende buurten

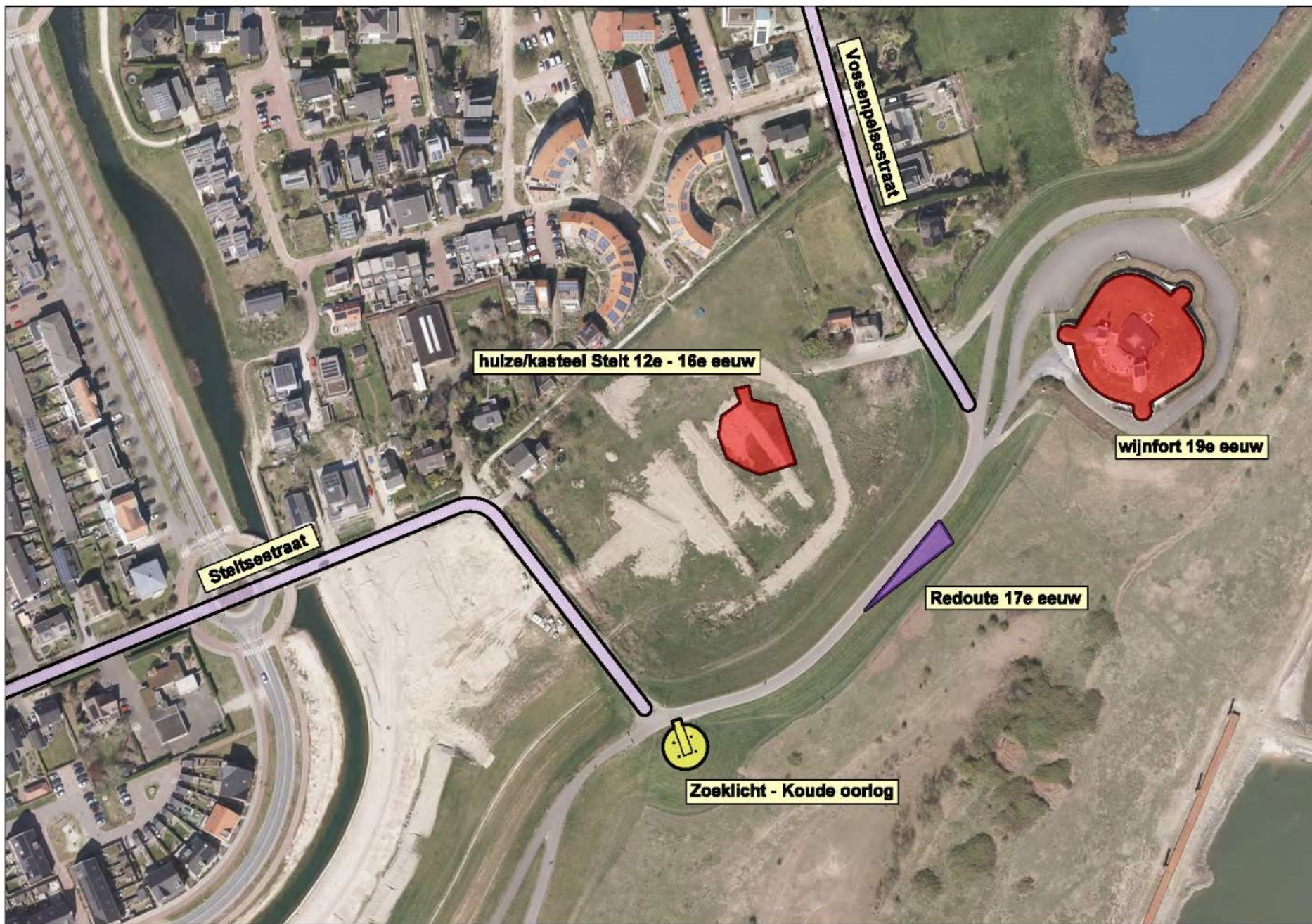
Mobiliteit



Destijds ontoegankelijk gebied



Vervuiling



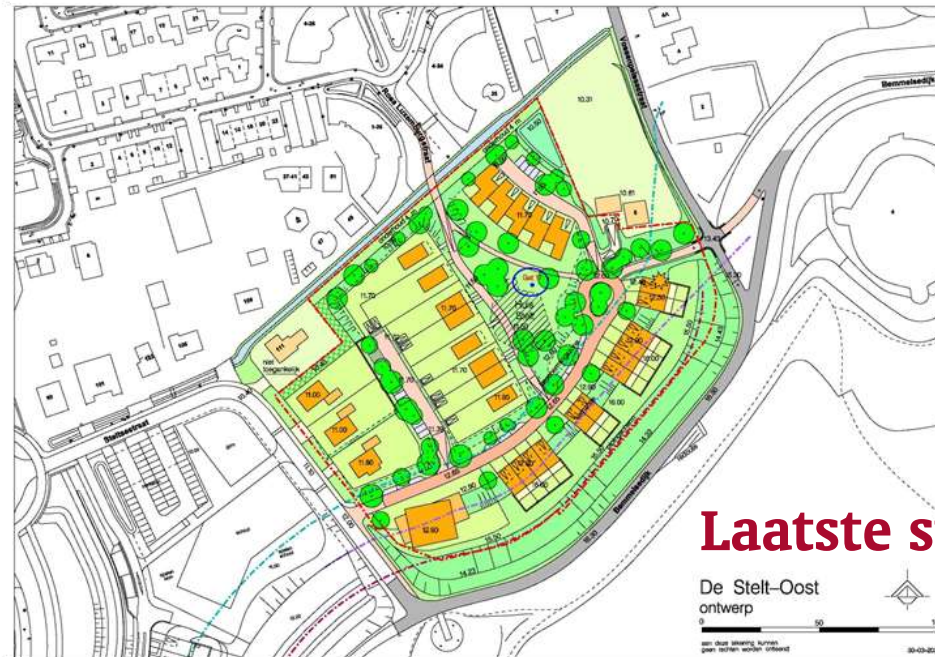
Cultuurhistorie



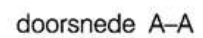
Stedenbouwkundige verkenningen met
ca 125 woningen conform de
exploitatie Waalsprong.....



Woonprogramma met relatief veel appartementen



Laatste stand van zaken



aan deze tekening kunnen
geen rechten worden ontleend



Nijmegen
• Waalsprong
Maakt de stad compleet

Beeldkwaliteitplan

- Toetsing kader Ruimtelijk Kwaliteit Team (RKT) Waalsprong
- Gereedschapskist voor de architect



referentie: hoekverdraaiingen en doorzichten tussen de blokken

■ Stedenbouwkundig

- De bebouwing is georiënteerd op het landschap (van de dijk en dwarskaden)
- Diversiteit en beperkte lengte van de bouwblokken en voldoende openingen tussen de blokken tbv de belevingswaarde naar en van het landschap
- Diversiteit aan type woningen
- Een stedenbouwkundige en architectonische verbijzondering dient te worden gerealiseerd op plekken met een specifieke betekenis, die liggen in een zichtlijn of een ruimtelijke beëindiging vormen.
- Erfafscheidingen en bijgebouwen dienen integraal mee te worden ontworpen



Beeldkwaliteitplan

■ Landschappelijk

- Aandacht voor de overgang privé buitenruimte naar het openbare landschap
- Alle noodzakelijke voorzieningen zoals afvalcontainers en parkeren wordt zoveel mogelijk geïntegreerd en in het landschap opgenomen
- De buurtweg / woonstraat van het gebied dient te worden uitgevoerd als een informeel klinkerweggetje. De weg ligt op één niveau; er wordt geen fysieke scheiding aangebracht tussen langzaam en snelverkeer
- De auto is op bezoek bij de voetganger en het spelende kind.



referenties: oriëntatie op het landschap



schema: principedoorsnede overgang privé - openbaar dijkwoningen



referentie: woonstraat op een niveau



referentie: overgangszone met hoogteverschil en beplantingen

Beeldkwaliteitplan

■ Architectuur

- De kap dient als 5e gevel een integraal onderdeel te zijn van de hoofdmassa en bijbehorende architectuur.
- Bij het toepassen van platte daken is het gebruik van groen hierop verplicht
- Schuren en bijgebouwen dienen onderdeel uit te maken van de architectuur van het hoofdgebouw
- De materialen dienen te contrasteren met de dominante aanwezigheid van baksteen en antraciet pannendaken van de woningen in De Stelt-Zuid.
- Naast baksteen (ondergeschikt toegepast) behoren andere natuurlijke materialen ook tot de mogelijkheden, zoals hout, aluminium, zink, eterniet, riet en lei.
- Het appartementenblok aan / in het dijklandschap dient in vorm, schaal en architectuur de overgang naar de omringende laagbouw te benadrukken.



referentie: groen plat dak



referentie kleur: natuurlijke tinten en materialen



referentie: abstractie van de architectuur in silhouet van hoofdvolume



referentie: Houtbouw bij appartementen met geïntegreerde buitenruimten



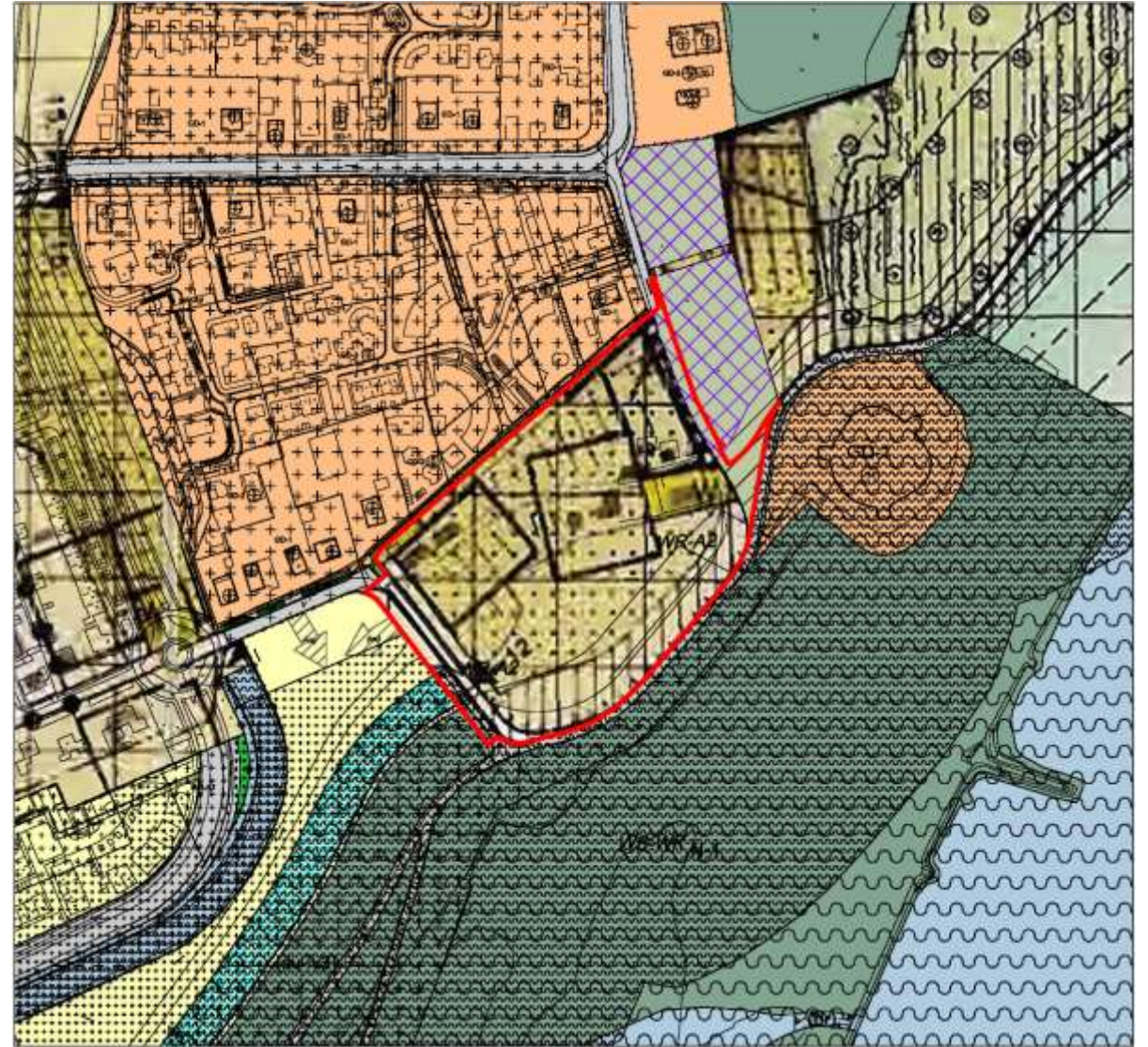
referentie materiaal: hout en lei icm platte daken

Bestemmingsplan

Chris van Asselt, planjurist

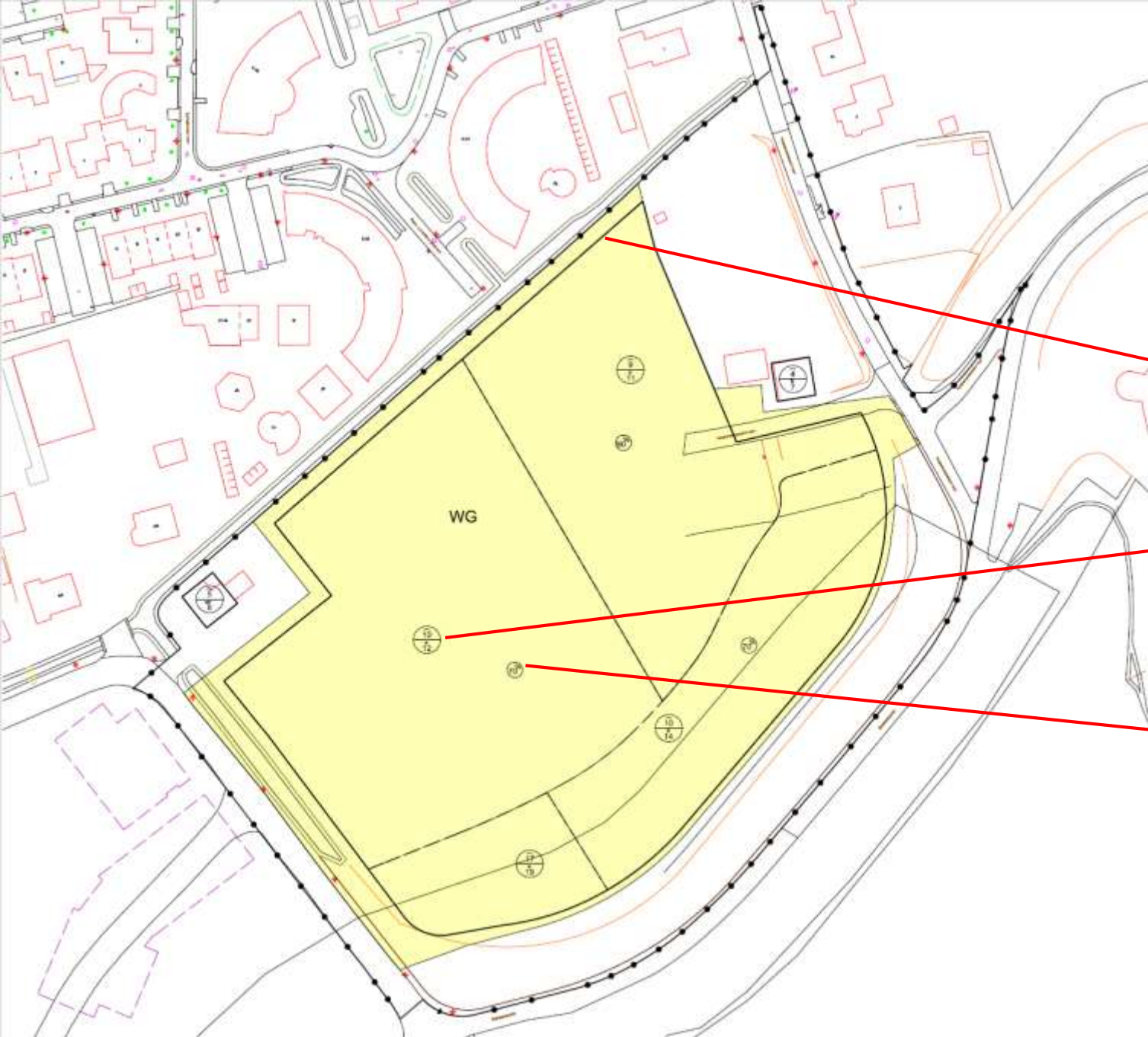
Bestemmingsplan

- Voorstellen en stapsgewijs toelichten bestemmingsplan
- Eerdere bestemmingsplan: agrarisch met kassen toegestaan
- Nieuw bestemmingsplan om nieuwe ontwikkelingen toe te staan:
 - Maximaal 50 nieuwe woningen
 - Inpassing 2 bestaande woningen
 - Bescherming van de dijk (ook na de dijkversterking)
 - Bescherming van mogelijke locatie Huize Stelt





Nieuwe situatie



- Bestemming Woongebied:
 - Bedoeld voor de nieuwe woningen
 - Binnen het bouwvlak (zwarte dikke lijn) mogen woningen worden gebouwd
 - 4 zones met verschillende maximale goot- en bouwhoogten (vanaf het aansluitende afgewerkte maaiveld) en een maximaal bebouwingspercentage



- Bestemming Natuur-1 en dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering:
 - Bedoeld voor de (versterkte) dijk
 - Natuur-1 bestemd de dijk
 - Waterstaat-Waterkering bestemd de versterking van de dijk



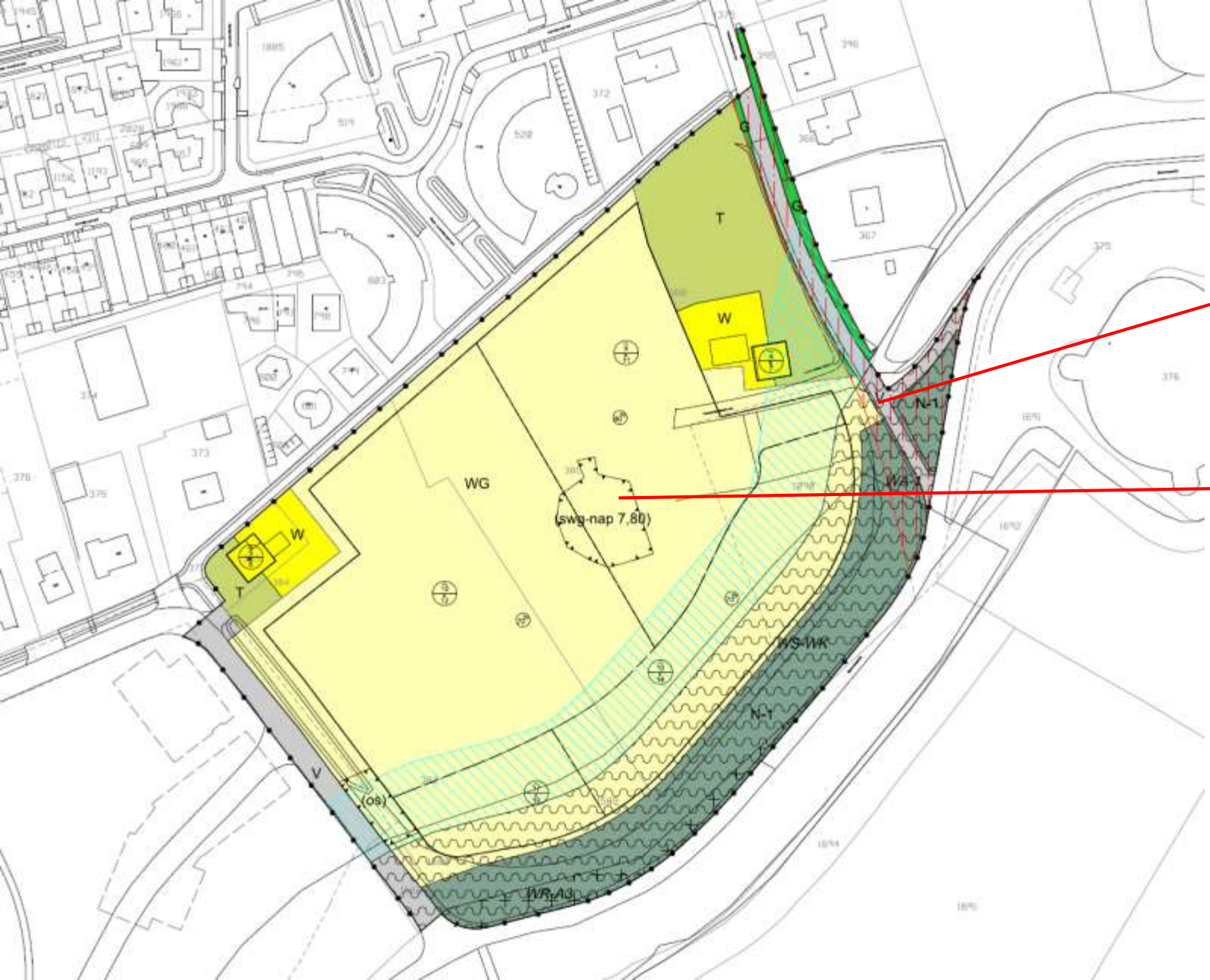
■ Bestemming Wonen en Tuin:

- Bedoeld voor de twee bestaande woningen in het plangebied
- Wonen bestemd de woning en het erf
- Tuin bestemd de tuin/zone voor de woning en overige gronden die niet direct rondom de woning liggen
- Erf bevat meer bouw mogelijkheden dan tuin (aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen)
- Maximale goot- en bouwhoogte afgestemd op de bestaande hoogten



■ Bestemming Verkeer en Groen en aanduiding Ontsluiting:

- Groen bestemd de bestaande groenstroken langs de Vossenpelssestraat
- Verkeer bestemd de wegen buiten het ontwikkelgebied
- Aanduiding ontsluiting regelt de entree voor verkeer van en naar het plangebied (op de Steltsestraat)



- Dubbelbestemming Waarde-Archeologie:

- Bescherming van archeologische waarden
- Komt op meerdere plekken in het plangebied voor met een aantal waarden

- Specifieke aanduiding t.b.v. Huize Stelt:

- Bedoeld voor de bescherming van de mogelijke vindplaats van Huize Stelt
- Bevat regels die verbiedt om onder 7,80 m NAP te graven, tenzij er eerst archeologisch onderzoek wordt gedaan

Zienswijzen

- Het ontwerpbestemmingsplan ligt 6 weken ter inzage vanaf 29 april 2021 (t/m 9 juni 2021)
- Het bestemmingsplan is hier te vinden: www.ruimtelijkeplannen.nl (zoek op plannaam Nijmegen De Stelt Oost) of ga direct naar https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0268.BP23500-ON01/t_NL.IMRO.0268.BP23500-ON01.html
- Zienswijzen (bezwaar) kan je schriftelijk of digitaal indienen:
 - Schriftelijk: Gemeenteraad Nijmegen, t.a.v. de afdeling Stadsrealisatie (bureau SR30), Postbus 9105, 6500 HG Nijmegen
 - Digitaal: via <https://www.nijmegen.nl> (zoek op 'bestemmingsplan', kies daarna 'indienen zienswijze'). Inloggen met DigiD - of voor bedrijven met Eherkenning - is hierbij verplicht.

Vervolg / planning*

- Presentatie terug te kijken via 'Mijn Wijkplan'
- Concept saneringsplan ligt tot 26 mei ter inzage
- Concept bestemmingsplan en concept beeldkwaliteitsplan tot 9 juni
- Verwerken eventuele zienswijzen – definitieve besluitvorming; na de zomer (sep/okt)

Werkzaamheden

- | | |
|-----------------|---|
| ▪ Zomer 2021 | Verdere voorbelasting plangebied |
| ▪ Voorjaar 2022 | Start Bouwrijpmaken (riolering, nutsvoorzieningen, etc) |
| ▪ Eind 2022 | Oplevering bouwrijpe kavels / Start bouw woningen |

*Planning onder voorbehoud! (o.a. afhankelijk van verkoop)



Afsluiting

Bedankt voor uw aandacht!

