

Vragen en antwoorden infoavond Stelt-Oost

Versie juni 2021

Saneringsplan

Klopt het dat er in het verleden ook medisch afval van ziekenhuizen is gestort?

Wij horen die geruchten ook, maar we weten het niet zeker. De monitoring van het grondwater laat zien dat er geen verontreiniging uit de stort stroomt. Als er schadelijke stoffen in zitten, bijvoorbeeld van afval van ziekenhuizen, dan moet dat onder andere blijken uit de peiling van het grondwater.

Daarnaast is er ook geanalyseerd in radioactiviteit van het afval. Als er al radioactief afval ligt, dan levert dat nu geen gevaar meer op. Het zou dan licht radioactief afval zou moeten zijn. Dit soort afval breekt relatief snel af. Omdat inmiddels bijna 50 jaar geleden is dat er gestort zal dit afval nu geen meetbare straling meer uitstralen. Maar nogmaals: er zijn geen concrete aanwijzingen gevonden dat er daadwerkelijk radioactief afval gestort is.

Van welk materiaal is het signaleringsdoek gemaakt? En blijft het voor altijd liggen?

Het is een blijvend doek dat wel waterdoorlatend is. Deze locatie zal eerst afgevlakt worden, om daar vervolgens het doek op te leggen. Het idee is dat het zo lang mogelijk en een blijvende signaleringslaag moet zijn om te voorkomen dat mensen onbedoeld in de vervuilde grond gaan graven.

Wat betreft het signaleringsdoek. Hoe gaat dat samen met als er een boom geplant wordt?

Op het doek ligt minimaal 1 meter schone grond, de leeflaag. Hierin kun je een boom planten. Een boom kan door het doek heen wortelen.

Wat is de hoogte en de omvang van de voorbelasting, in kader van de voorbereidende werkzaamheden?

Dat weten we nog niet. De voorbelasting die er nu gedaan wordt geeft ons informatie hoeveel er straks nodig is.

Beeldkwaliteitsplan

Tussen de woningblokken van de dijkwoningen zit een ruimte 12 meter in de verkavelingssuggestie. In het beeldkwaliteitsplan staat dat er minimaal 5 meter tussen de bouwblokken moet zitten. Hoe zit dit?

Er is een ondergrens van 5 meter gesteld, omdat het niet smaller moet worden. We hebben een zekere marge meegegeven aan de ontwikkelaar, maar deze met een ondergrens aangegeven. Een doorkijk van minimaal 5 meter is acceptabel, zonder dat het zicht naar de dijk dicht slipt. De verwachting is dat de openingen ruimer worden dan 5 meter.

Waar komt het appartementengebouw?

Links onderin het plangebied. Het appartementengebouw is een markering van de plek en van De Stelt-Oost. Het appartementengebouw zie je ook aangegeven in onderstaande afbeelding, gemarkeerd met de rode cirkel.

Gaat de architectuur verschillen tussen de dijkwoningen en de woningen in het binnengebied?

Er gaat één architect in het gebied aan de slag. Er wordt gezocht naar afstemming tussen de woningen aan het park en aan de dijk. Alle woningen zullen mogelijk in dezelfde architectonische stijl gebouwd worden.

Kan je iets vertellen over de grootte van de kavels aan de Steltsestraat? En wat wordt de hoogte van de kavels? Kunnen deze mensen nog over de dijk heen kijken?

De kavels aan de Steltsestraat (niet de dijkwoningen) zijn ca. 600 m² en hebben op de begane grond geen zicht over de dijk. De woningen worden ontwikkeld door particulier opdrachtgeverschap. De meeste overige woningen zijn eengezinswoningen. Meestal met drie verdiepingen. Het is aan de ontwikkelaar of ze een kap plaatsen of een plat dak.

Wat is de reden om nog zo hoog op de dijk te bouwen? Gezien dat de hele bebouwing in Lent zo laag is, en verborgen kan worden achter de dijk (vanuit zicht van de Ooij).

Er wordt niet op de dijk gebouwd maar er tegenaan. Juist om zo de Stelt-Oost zichtbaar te maken, samen met de andere elementen langs de dijk. Geen verborgen wijk achter de dijk, maar een interessant nieuw stadssilhouet van een volwaardig nieuw stadsdeel. Dit is een bewuste stedenbouwkundige keuze geweest. Bovendien, de dijk moet als gevolg van verzwaarde wettelijke stabiliteitseisen verstevigd/verbreed worden. Het bouwen op deze verstevigde dijk zien wij als een extra kans.

Hoeveel appartementen komen er in het gebouw?

Waarschijnlijk 6 appartementen en één penthouse.

Hoe hoog wordt het appartementengebouw?

Vanuit de Stelt-Oost gezien krijgt het vijf lagen, dus ongeveer 15 meter.

Bestemmingsplan

Is de verkeersknip in de Vossenpelssestraat opgenomen in het bestemmingsplan?

Nee, dit wordt niet geregeld in het bestemmingsplan. De verkeersknip wordt te zijner tijd geformaliseerd met een verkeersbesluit

Wordt er ook rekening gehouden met de woningnood in Nijmegen? Door bijvoorbeeld plannen sneller uit te voeren.

We proberen de plannen zo snel mogelijk gereed te hebben, maar nemen hierin geen onverantwoorde risico's.

In het bestemmingsplan is ruimte voor 50 woningen. Er zijn er 35 getekend in de verkavelingssuggestie. Waarom worden er zoveel meer in het bestemmingsplan opgenomen?

In de Waalsprong werken we met globale bestemmingsplannen om flexibel te kunnen omspringen met veranderde omstandigheden. Het is een ontwikkelgebied waar je flexibel in wil zijn. We hebben een aantal plannen laten zien, maar die kunnen nog veranderen. Daarom hebben wordt er een marge gehouden en zijn er in het bestemmingsplan maximaal 50 woningen toegestaan. Dat leidt tot een bebouwingsdichtheid van max. 25 woningen/ha, hetgeen heel goed aansluit bij het beoogde eindresultaat en in het beeldkwaliteitsplan wordt omschreven als een ontspannen- en dorpswoonmilieu. Met een maximum van 50 woningen wordt daar zeker aan voldaan.

In het noordoostelijk deel is het bebouwingspercentage 80% en bij de overige woningen 70%. Waarom is gekozen voor deze hoge percentages?

Dit zijn percentages die goed passen bij het nagestreefde woonmilieu en stedenbouwkundige opzet. Ook hier is ruimte nodig om een plan mogelijk te maken. Het bestemmingsplan biedt een maximum, het werkelijke bebouwingspercentage van de plannen valt waarschijnlijk lager uit.

In het bestemmingsplan is terug te vinden dat huisvesting met mantelzorger mag. Wat houdt dit in?

Dit betekent dat je bijvoorbeeld een bijgebouw geschikt mag maken als verblijf voor een mantelzorger. Bijvoorbeeld als je zorg draagt voor je vader of moeder, dat je in het bijgebouw gaat wonen. Kavels mogen niet gesplitst worden, want een mantelzorgwoning is geen zelfstandige woning. Het is zo geregeld dat het altijd een bijgebouw bij de hoofdwooning is. Het kan niet later verkocht worden als bijvoorbeeld een tiny house.

Krijgen de kappen/dijkwoningen ook een groen dak?

Bij platte daken is een groendak verplicht. De architect mag zelf bepalen of bij een kap ook gekozen wordt voor een groendak.