Programma van Eisen voor de Leefomgeving

Wolfskuilseweg/Klimopstraat, voormalig Cornelissenterrein

Datum: 10 maart 2026
Status: vastgesteld

Inhoudsopgave

1. Inleiding **3**

1.1 Aanleiding *3*

1.2 De locatie *4*

2. Gebiedsanalyse **4**

2.1 Omgevingsplan *4*

2.2 Beleidsanalyse *5*

3. Beschrijving initiatief **8**

3.1 Voorgesteld plan *8*

4. Uitgangspunten stedenbouw en planologie **9**

4.1 Stedenbouwkundig en planologisch kader *9*

5. Ambities plangebied per thema **12**

5.1 Wonen *12*

5.2 Mobiliteit *13*

5.3 Groen *16*

5.4 Klimaatadaptatie *16*

5.5 Erfgoed en cultuurhistorie *17*

5.6 Duurzaamheid *18*

5.7 Natuurinclusief bouwen *18*

5.8 Milieu- en geluidsaspecten *19*

6. Benodigde onderzoeken **21**

7. Conclusie en vervolg **23**

Bijlagen *24*

1. Inleiding

Dit programma van eisen is bedoeld om de mogelijkheden van het ontwikkelen van het voormalige terrein van Cornelissen aan de Wolfskuilseweg/Klimopstraat te verkennen. Het bevat een omschrijving van de locatie, het huidige tijdelijke omgevingsplan, de uitgangspunten vanuit beleid en een stedenbouwkundig kader. Ook geeft het document aan welke mogelijkheden er zijn om af te wijken van het huidige tijdelijke omgevingsplan, onder welke voorwaarden en welke onderzoeken hiervoor nodig zijn. Tot slot bevat dit programma ook informatie over het participatietraject.

Dit programma is tot stand gekomen op verzoek van initiatiefnemer, Vastgoed 85. De motivering uit dit programma van eisen kan gebruikt worden in de formele procedure voor afwijking van het omgevingsplan, de BOPA procedure. Dit programma van eisen wordt vastgesteld door het college van B&W. Voor het verlenen van de uiteindelijke omgevingsvergunning (BOPA) is bindend advies vanuit de gemeenteraad nodig omdat het om meer dan twee woningen gaat. In een anterieure overeenkomst moeten o.a. vooraf afspraken worden gemaakt over het laten vervallen van de functie bedrijf op de locatie op het moment dat het plangebied wordt opgenomen in het omgevingsplan.

1.1 Aanleiding

Aan de Omgevingstafel is het initiatief ingediend voor woningbouw op de locatie van voormalig transportbedrijf Cornelissen aan de Wolfskuilseweg/Klimopstraat. Het initiatief beschrijft de ontwikkeling van ongeveer 30 appartementen en 16 beneden en bovenwoningen. Ten aanzien van de herontwikkeling is in beginsel sprake van een positieve grondhouding. Daarom is geadviseerd om gezamenlijk te komen tot uitgangspunten voor de herontwikkeling in de vorm van een programma van eisen voor de leefomgeving. Daarbij is met name de stedenbouwkundige verdieping van belang om te zorgen dat er een goede balans ontstaat tussen wonen, parkeren en groene buitenruimte.

1.2 De locatie

Het plangebied bevindt zich op de grens van de stadsdelen Nijmegen Oud-West en Nijmegen Nieuw-West. Het gebied ligt aan de Wolfskuilseweg in de wijk Wolfskuil. Het terrein heeft een gemengd stedelijk karakter en is van oudsher in gebruik geweest voor transport en logistiek. De locatie is relatief stenig, met beperkte aanwezigheid van openbaar groen.

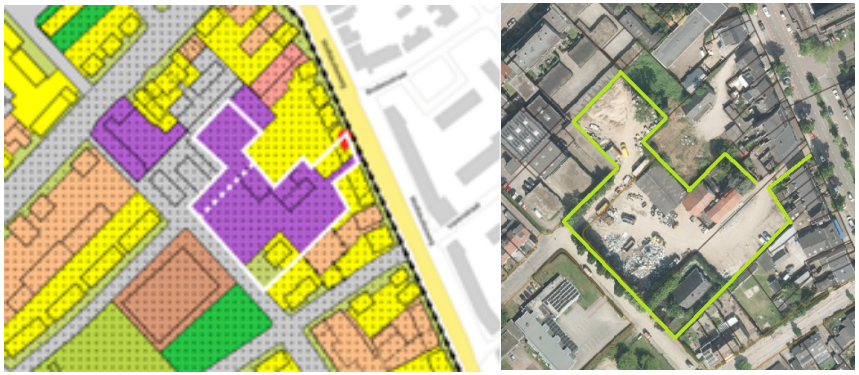
Door de ligging aan een belangrijke wijkontsluitingsweg en de nabijheid van voorzieningen en openbaar vervoer is het Cornelissenterrein een strategisch gelegen locatie binnen Nijmegen. De combinatie van cultuurhistorische elementen en de functionele ligging maakt het terrein kansrijk voor kwalitatieve invulling binnen de wijken Heseveld en Wolfskuil.

Kaart 1. Ligging in Nijmegen

2. Gebiedsanalyse

2.1 Omgevingsplan

De locatie valt in het tijdelijke omgevingsplan Nijmegen West. Het terrein kent grotendeels een bedrijfsfunctie. De woningen aan de Wolfskuilseweg en de woning aan de Klimopstraat hebben een woonbestemming. Een deel van het gebied is eigendom van de gemeente Nijmegen. Dit is het deel waar een deel van de parkeeroplossing beoogd wordt.



Uitsnede uit omgevingsplan Nijmegen West

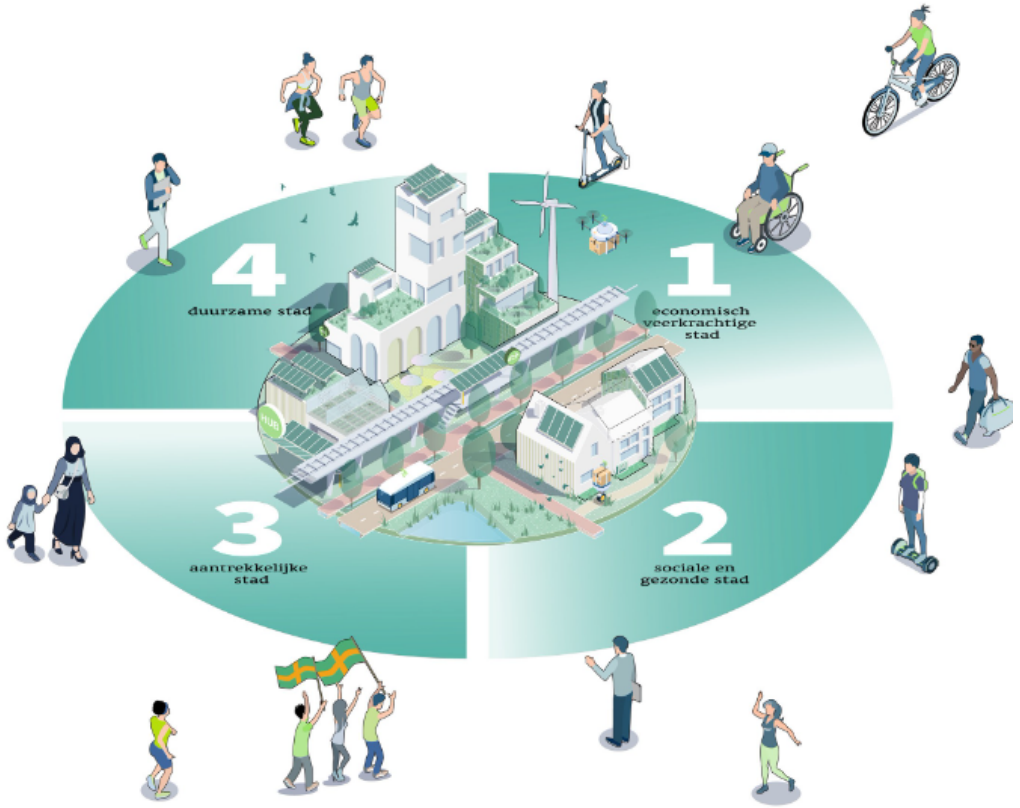
2.2 Beleidsanalyse

Omgevingsvisie Nijmegen: De Nabije Stad 2050

Nijmegen is een dynamische stad met hoge ambities. Om deze ambities te kunnen verwezenlijken geven we hier op stedelijk niveau richting aan. De onlangs vastgestelde geactualiseerde omgevingsvisie (‘De Nabije Stad 2050’) geeft op stedelijk niveau sturing aan die ambities. Op 10 september 2025 heeft de gemeenteraad de visie definitief vastgesteld. Deze visie biedt de kaders voor het Programma van Eisen voor de leefomgeving, ook voor toekomstige ontwikkelingen op het Cornelissenterrein.

De omgevingsvisie schetst een langetermijnperspectief voor de fysieke leefomgeving en verankert vier strategische opgaven: een sociale en gezonde stad, een economisch veerkrachtige stad, een aantrekkelijke stad en een duurzame stad. Nieuwe ruimtelijke initiatieven moeten bijdragen aan deze vier pijlers.

In algemene zin kent de omgevingsvisie vier grote bestuurlijke opgaven, namelijk de economisch veerkrachtige stad, de sociale en gezonde stad, de aantrekkelijke stad en de duurzame stad. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan deze vier opgaven.



Figuur 1: Vier opgaven van de omgevingsvisie

Voor Nijmegen Nieuw-West betekent de visie dat verdere stadsontwikkeling zoveel mogelijk binnen het bestaande stedelijke gebied plaatsvindt. Verdichting en functiemenging worden hier nadrukkelijk gestimuleerd, mits dit gebeurt met behoud van kwaliteit en met een passende inpassing in het aanwezige woon- en voorzieningenmilieu. Nieuw-West wordt gezien als een gebied waar ruimte is voor versterking van woonprogramma's, lokale voorzieningen en duurzame mobiliteitsstructuren.

Daarnaast legt de omgevingsvisie een sterke nadruk op een groene en gezonde leefomgeving. Dit geldt in het bijzonder voor Nieuw-West, waar vergroening, klimaatadaptatie en verbetering van biodiversiteit bijdragen aan een toekomstbestendige wijk. Onderwerpen zoals luchtkwaliteit, geluid, hittestress, waterberging en toegankelijk groen zijn belangrijke aandachtspunten voor nieuwe ontwikkelingen in dit stadsdeel.

Duurzame mobiliteit is een derde pijler binnen de visie. Voor Nieuw-West betekent dit dat lopen, fietsen en openbaar vervoer worden gestimuleerd en dat nieuwe ruimtelijke ingrepen moeten bijdragen aan veilige, logische en aantrekkelijke routes binnen het stadsdeel en richting de rest van Nijmegen. Tegelijk wordt autointensief verkeer beperkt en wordt efficiënte mobiliteit nagestreefd.

Tot slot is de energietransitie een belangrijke opgave voor de hele stad. In Nieuw-West betekent dit dat ontwikkelingen moeten inzetten op energiereductie, duurzame opwek en het realiseren van toekomstbestendige woningen en voorzieningen, passend binnen de ambitie om in 2045 een klimaatneutrale stad te zijn.

Voor de herontwikkeling van het Cornelissenterrein aan de Wolfskuilseweg betekent dit geheel dat nieuwe plannen moeten bijdragen aan een compact, groen en toekomstbestendig stedelijk milieu in Nijmegen Nieuw-West. De ontwikkeling moet aansluiten bij de vier strategische opgaven, bijdragen aan een gezonde en inclusieve leefomgeving, duurzame mobiliteit faciliteren en invulling geven aan de energietransitie. Daarmee past deze ontwikkeling binnen de koers die de gemeente met *De Nabije Stad 2050* voor dit stadsdeel heeft uitgezet.

Woondeal 2.0

Het Rijk zet via de Nationale Woon- en Bouwagenda in op de bouw van 900.000 woningen tot en met 2030, met als streven dat hiervan minimaal twee derde deel betaalbaar is. In vervolg op deze nationale ambitie zijn bestuurlijke afspraken gemaakt tussen het Rijk en de provincie Gelderland over de realisatie van 100.000 woningen tot en met 2030. Dit krijgt in deze regio nadere invulling via de Woondeal 2.0. Hierin is onder meer opgenomen dat we op regionaal niveau toewerken naar twee derde betaalbare huur-en koopwoningen.

Om dit te realiseren werkt elke gemeente toe naar een nieuwbouwprogramma met minimaal 67% betaalbare woningen en minimaal 30% in de sociale huur. Voor plannen waar per 1 juli 2023 nog geen vastgesteld bestemmingsplan, omgevingsplan of anterieure

overeenkomst voor is, geldt dit nieuwbouwprogramma als richtlijn. In juni 2025 is een addendum toegevoegd aan de Woondeal 2.0 met afspraken over woningtoevoegingen tot en met 2034. Voor Nijmegen gaat het om ruim 13.000 woningen van 2025 tot en met 2034.

In de omgevingsvisie van de gemeente Nijmegen is aangegeven dat het onze ambitie is om van 2024 tot en met 2040 17.000 tot 22.000 woonruimten toe te voegen. Daarbij gaan wij ervan uit dat de stad ook daarna blijft groeien, met grote woningbouwlocaties, kleinere projecten en door de bestaande woningvoorraad beter te benutten met respect voor de stadsdelen.

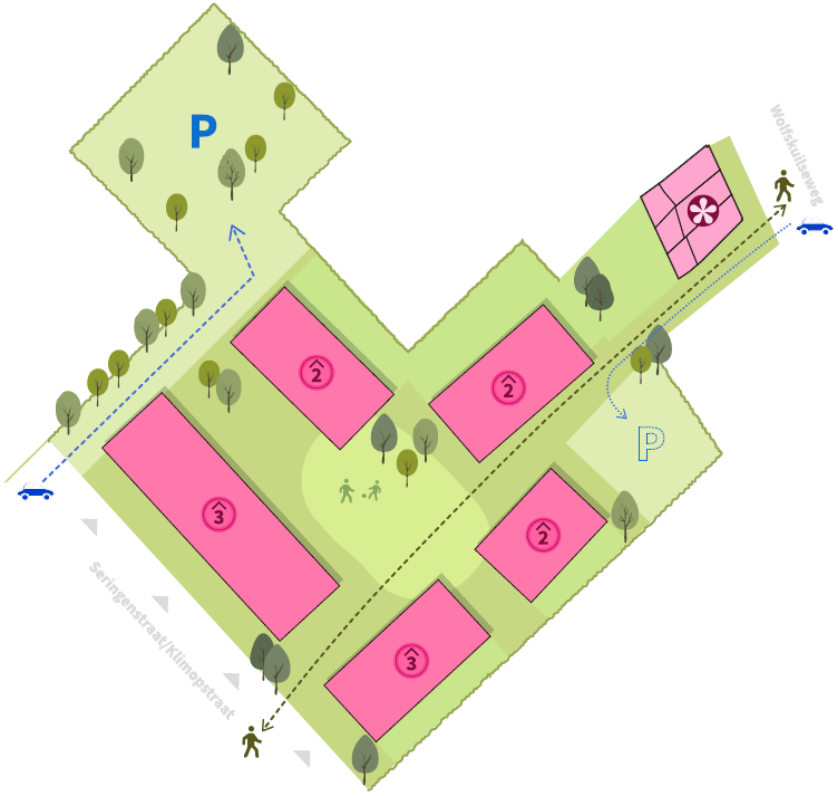
Nijmeegs Groenplan en Routekaart Klimaatadaptatie
Nieuwe ontwikkelingen dienen bij te dragen aan hittestressreductie, waterberging, vergroening en biodiversiteit. Klimaatadaptief bouwen is een randvoorwaarde.

3. Beschrijving initiatief

3.1 Voorgesteld plan

Voor de herontwikkeling van het terrein ligt een concept voor dat bestaat uit ongeveer 46 woningen. Het woongebouw met ongeveer 18 appartementen wordt gesitueerd met de lange zijde aan de Klimopstraat. Een woongebouw met 12 appartementen wordt gesitueerd met de korte zijde aan de Klimopstraat en drie clusters met ongeveer 16 beneden en bovenwoningen in een hofstructuur in het binnengebied. De appartementen bestaan uit goedkope en betaalbare koopwoningen. De grondgebonden benedenwoningen zijn vrije sector koopwoningen. De bovenwoningen zijn ook goedkope koopwoningen.

Parkeren vindt plaats binnen het plangebied. In het laatst gepresenteerde plan wordt voorgesteld om twee verschillende parkeerkoffers te realiseren waarin het benodigde aantal parkeerplaatsen kan worden opgelost.



4. Uitgangspunten stedenbouw en planologie

Dit hoofdstuk beschrijft de ruimtelijke uitgangspunten en randvoorwaarden voor de bebouwing in het plangebied. Daarbij wordt rekening gehouden met de historische context, de schaal van bestaande woningen, en de gewenste kwaliteit van de openbare ruimte.

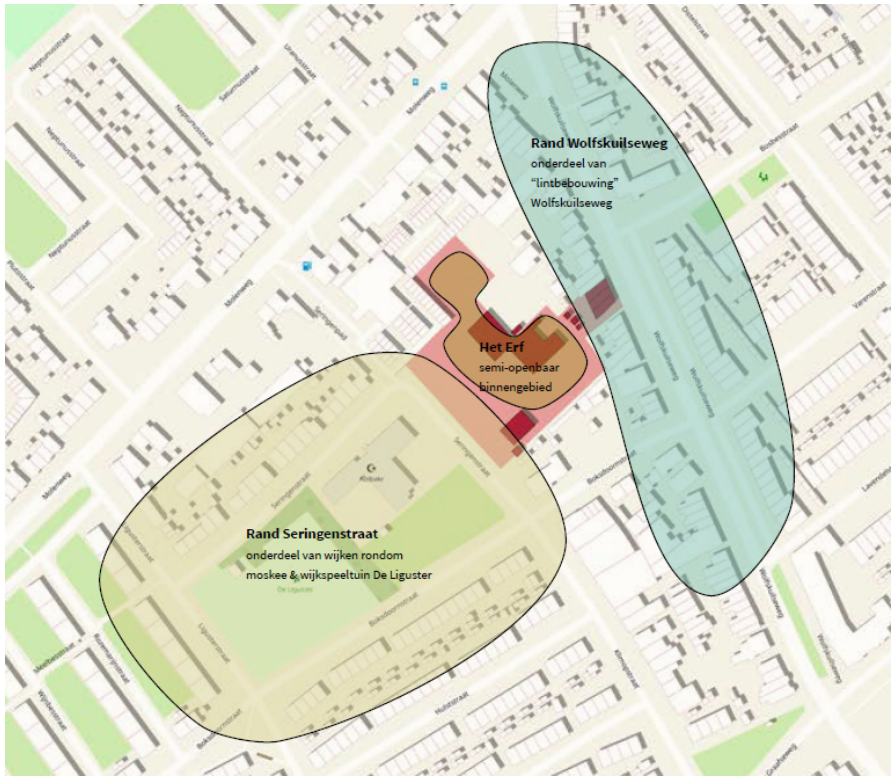
4.1 Stedenbouwkundig en planologisch kader

Wolfskuilseweg
De bebouwing langs de Wolfskuilseweg maakt onderdeel uit van een historische route (vanaf 1890) en kenmerkt zich door een lintbebouwing. Het merendeel van de woningen bestaat uit grondgebonden woningen met ruime voortuinen, waarbij de bebouwing vooral georiënteerd is op de straat zelf. Binnen het projectgebied vallen de panden op nummers 121, 123 en 125 op door hun aantrekkelijke historische uitstraling, die goed aansluit bij het karakter van de Wolfskuilseweg.

De bouwmassa's langs deze weg bestaan voornamelijk uit drie bouwlagen met een kap, en nieuwe ontwikkelingen zullen deze schaal en hoogte volgen door eveneens maximaal drie bouwlagen, al dan niet met kap, toe te passen.

Randvoorwaarden en uitgangspunten:
Als uitgangspunt wordt gesteld dat het behoud van bestaande bebouwing aan de Wolfskuilseweg een aantrekkelijke optie is. Er kan eventueel een kap of een derde bouwlaag worden toegevoegd. Hoger bouwen is in dit geval niet mogelijk wegens de ligging binnen molenbiotoop. Daarbij is er speciale aandacht voor een groene invulling van de voortuinen, die een zachte overgang vormen tussen privéterrein en openbare ruimte. Voor nieuwe bebouwing geldt een maximum van twee bouwlagen met kap, of drie bouwlagen, om aan te sluiten bij de bestaande context.

Daarnaast is het van belang een passende oplossing te vinden voor de plaatsing van afvalcontainers en fietsenbergingen, zodat deze niet leiden tot verrommeling van de voortuinen en het straatbeeld intact blijft.



Binnengebied
Het binnengebied tussen de Wolfskuilseweg en de Seringenstraat heeft een informele sfeer. Achter de bebouwing aan de Wolfskuilseweg staat een boerderijachtig bouwvolume van één bouwlaag met mansardekap, inclusief een schuur. Deze boerderij is al op kaarten uit het eind van de 19e eeuw zichtbaar en vormt een belangrijk historisch beeldmerk. Halverwege de jaren 1960 ontstond een informele route die de Wolfskuilseweg met de Seringenstraat verbindt. Deze route draagt bij aan de informele structuur van dit binnengebied.

Dit gebied biedt kansen om een rustig en aantrekkelijk woonmilieu te creëren in een groene setting, waarbij de locatie van de historische boerderij centraal staat. Tegelijkertijd hebben de erfgrenzen van de aangrenzende achtertuinen momenteel een negatieve uitstraling vanwege de aanwezige rafelranden en achterkantsituaties. Dit vraagt om groene oplossingen om de beeldkwaliteit van deze rafelranden te verbeteren.

Randvoorwaarden en uitgangspunten:
Het behouden van het bestaande boerderijachtige bedrijfsvolume is geen harde eis, maar het is van belang om te onderzoeken of er een verwijzing naar het historische karakter mogelijk is. Daarbij is er ook de mogelijkheid om nieuwe bouwvolumes toe te voegen. Hierbij zijn verschillende opties denkbaar: nieuwe gebouwen in de vorm van appartementen van twee bouwlagen kunnen vrijstaand worden gesitueerd in een groene, erfachtige omgeving. De erfgrenzen van de omliggende percelen dienen dan robuust te worden afgezoomd met groen of een fraaie tuinmuur.

Een aantrekkelijke, heldere en sociaal veilige entree tot het binnengebied is essentieel. Indien de boerderij behouden blijft kan het zicht op de historische boerderij bijdragen aan een aantrekkelijke en herkenbare route. Het binnengebied

is bij voorkeur openbaar toegankelijk en doorwaadbaar, maar zal door de inrichting voelen als semi-openbaar. Van belang is de erfopzet in een groene setting. Parkeren, indien op maaiveld, moet zoveel mogelijk ingepast worden in het groen, bijvoorbeeld met hagen en bomen. Grote aantallen haaksparkeerplaatsen worden vermeden om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen. De uitdaging ligt hier in het vinden van een goede balans tussen woonprogramma, parkeren en kwalitatief goede buitenruimte. Een inrichting met twee verschillende goed ingepaste parkeerkoffers is hier een voor de hand liggende oplossing. Het is van belang om voldoende aandacht te besteden aan de informele voetgangersroute en de groene inpassing, zodat het binnengebied autovrij blijft.

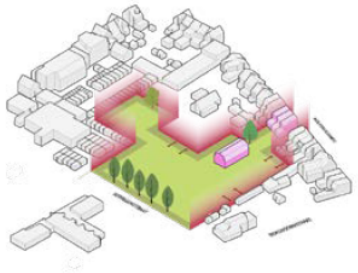
Seringenstraat/Klimopstraat
De Seringenstraat is van oorsprong een locatie zonder bebouwing, gelegen tegenover een moskee (voorheen een school) en een recent opgeknapt buurtparkje. De bebouwing die hier mogelijk wordt gerealiseerd, sluit qua typologie beter aan bij de aangrenzende wijk Heseveld, die bestaat uit grondgebonden rijwoningen van twee bouwlagen en woningen van twee bouwlagen met kap.

Langs de Seringenstraat en haaks op de erfgrenzen bevinden zich rijen volwassen bomen met daartussen heesters. Dit draagt bij aan een groene en rustige straatomgeving. Het is noodzakelijk om de conditie en levensverwachting van deze bomen nader te onderzoeken middels een Bomen Effect Analyse (BEA). Eventuele verwijdering van bomen moet zorgvuldig worden gecompenseerd.

Randvoorwaarden en uitgangspunten:
Als uitgangspunt voor de nieuwbouw liggen grondgebonden woningen van twee bouwlagen met kap voor de hand, met ruime voortuinen die zorgen voor een zachte overgang tussen privé en openbaar. Ook zijn appartementen mogelijk, met een maximale hoogte van drie bouwlagen, zoals aangegeven op de stedenbouwkundige kaderkaart. Daarbij is het belangrijk dat de begane grond bestaat uit woningen met ‘ogen op straat’ en dat er voldoende ruimte is voor een groene overgang van privé naar openbaar. De voorgestelde opzet met twee woongebouwen van drie bouwlagen – een met lange zijde aan de klimopstraat en

een met de korte zijde – is hier mogelijk mits voldoende afstand wordt gehouden van de weg. Het behoud of de integratie van bestaande bomen speelt hierbij een belangrijke rol.

Oriëntatie & indeling
Het gebied is op te delen in 3 zones:
(Zie ook kaart vorige pagina):
1. Rand Wolfkuilseweg
Bebouwing aan historische route, lintbebouwing Wolfskuilseweg.
2. Rand Seringenstraat.
Deze maakt deel uit van nieuwbouwwijk Heseveld, welke is opgebouwd uit grondgebonden rijwoningen van 2 bouwlagen en 2 bouwlagen met kap.
Optie voor rijbebouwing passend in de wijk of eventueel appartementen (max 4 bouwlagen).
3. Het Erf
Het binnengebied biedt kansen voor een aantrekkelijk, rustig, informeel woongebied in de stad.



Randen, Groen & Bomen
De erfgrenzen van de aangrenzende achtertuinen hebben geen positieve uitstraling. Hier kunnen ruime, robuuste groenzones of een mooie tuinmuur de oplossing zijn.
Bestaande bomen worden behouden of binnen het gebied vervangen.

5. Ambities plangebied per thema

5.1 Wonen

In de Nijmeegse Woonagenda 2024-2029 wordt ingegaan op de wijze waarop wij de komende jaren invulling geven aan de woonambities en opgaven uit de omgevingsvisie 2020-2040. Ook geeft het duidelijkheid over hoe we het woonbehoefteonderzoek en de Woondeal 2.0 vertalen in lokaal beleid. De ambitie van het woonbeleid is realisatie van gemengde wijken met een gevarieerd woonaanbod dat aansluit bij de behoefte van huidige en toekomstige bewoners. Van 2024 tot en met 2030 is, in lijn met de Woondeal 2.0, onze woonopgave om minimaal 10.000 woningen toe te voegen. We streven naar het toevoegen van 12.000 woningen.

In de nieuwbouw is het uitgangspunt om minimaal 130% van de behoefte aan plancapaciteit te hebben. Daar voldoen we ruimschoots aan, al zien we wel een tekort aan goedkope koopwoningen en voor specifieke aandachtsgroepen in de huidige planvoorraad. We vullen deze uitbreidingsbehoefte in via toevoegingen in de bestaande voorraad en via nieuwbouw. Voor nieuwe woningbouwinitiatieven geldt als uitgangspunt dat minimaal twee derde in het betaalbare segment valt: sociale huur, middenhuur, goedkope koop en betaalbare koop. Per segment stellen we daarbij voorwaarden, wat betreft onder andere de instandhoudingstermijn en doelgroep. We streven naar voldoende levensloopgeschikte en geclusterde woningen, volgens het rijksbeleid.

Het herontwikkelen van het terrein met woningen biedt kansen. Het plan geeft aan de Klimopstraat/Seringenstraat invulling aan een achterkantsituatie en kan een positieve impuls voor de straat en de directe omgeving leveren.

Het beoogde woonprogramma komt ongeveer neer op grofweg 43% goedkope koop (tot €313.000, prijspeil 2025), 39% betaalbare koop (tot €405.000, prijspeil 2025) en 17% vrije sector koop. Daarmee voldoet het niet aan de standaardeis van minimaal 30% sociale huur, maar het woonbeleid biedt ruimte voor maatwerk. De nabijgelegen wijk Jerusalem bevat 100% sociale huurwoningen en het tekort aan sociale huur in het plan kan gecompenseerd worden met goedkope koopwoningen, waar binnen de gemeente ook een groot tekort aan is. Met 43% goedkope koop biedt dit project de kans om extra capaciteit aan deze categorie toe te voegen.

Met bijna 83% betaalbare woningen voegt het project woningen toe waar veel behoefte aan is. Het aanbod van deze koopwoningen is in dit geval zeer wenselijk. Er is een grote behoefte aan goedkope koopwoningen en dit project voorziet hierin. Gezien de locatie, de doelgroep en het prijsniveau in de omgeving is een woonoppervlakte van minimaal 50-60 m^2 (GBO) wenselijk.

5.2 Mobiliteit

Ontsluiting

Het plangebied ligt aan de Wolfskuilseweg in een 50 km/u zone en aan de zijde van de Klimopstraat in een 30 km/u zone. Volgens de planning zal de Wolfskuilseweg medio 2026 worden gewijzigd van een 50 km/u weg naar een 30 km/u weg. Het gaat hier om een ontwikkeling met een relatief lage verkeersaantrekkende werking. De straten kunnen de toename aan verkeer goed verwerken. Ook qua verkeersveiligheid is de bestaande infrastructuur voldoende ingericht.

Naast de ontsluiting via de Klimopstraat/Seringenstraat wordt een ontsluiting beoogd aan de Wolfskuilseweg vanuit een van de parkeerkoffers. Deze kleinere parkeerkoffer met ongeveer 16 parkeerplaatsen zal leiden tot plusminus 70 dagelijkse voertuigbewegingen. In principe kan de bestaande ontsluiting aan de Wolfskuilseweg behouden blijven en zal deze ontsluiting niet leiden tot verkeersproblemen. Wel is een voorwaarde dat uitgezocht wordt hoe de aansluiting op de Wolfskuilseweg op een veilige manier kan worden gemaakt. Dit moet in goed overleg met de verkeerskundige en met stadsbeheer.

Een aandachtspunt is dat er voldoende zicht moet zijn op de Wolfskuilseweg bij het uitrijden. Dit kan worden bereikt door de twee langsparkeerplaatsen aan de Wolfskuilseweg te verwijderen. De vervallen parkeerplaatsen dienen elders in het plangebied te worden opgenomen.

Een ander aandachtspunt is een mogelijke doorsteek voor overstekende fietsers die gebruik zullen maken van de ontsluiting. Indien fietsers gebruik maken van de ontsluiting komen zij direct op het fietspad met tegengestelde rijrichting. Het is nodig om met de gemeente in gesprek te gaan over een mogelijke doorsteek zodat het fietspad aan de overzijde van de Wolfskuilseweg bereikt kan worden. Hiervoor dient een goede en veilige oplossing gemaakt te worden.

Autoparkeren
Voor de herontwikkeling van het terrein zijn de beleidsregels parkeren het uitgangspunt. Dit betekent dat autoparkeren op eigen terrein moet worden opgelost. In het huidige ontwerp wordt een deel van de parkeeroplossing beoogd in een grotere parkeerkoffer in het westen van het plangebied met ontsluiting aan de Seringenstraat. Zoals in de vorige paragraaf vermeld wordt een kleinere parkeerkoffer beoogd in het oosten van het plangebied met ontsluiting aan de Wolfskuilseweg.

Voor de benedenwoningen (vrije sector) geldt een parkeernorm van 1,4. Voor de goedkope koopappartementen geldt een norm van 1,0 en voor betaalbare koopappartementen een norm van 1,2[1]. Voor parkeren op maaiveld is het uitgangspunt dat het parkeerterrein niet uitsluitend uit verharding mag bestaan maar het onderdeel wordt van de groene setting in de omgeving. Dit is niet alleen van belang om tot een goede inpassing in de omgeving te komen maar ook om hittestress en wateroverlast te voorkomen.

Het is van belang te onderzoeken hoe er in het verleden werd omgegaan met parkeren in de openbare ruimte. Indien nodig kan dit – mits goed onderbouwd – worden meegenomen bij het oplossen van het parkeren voor bezoekers. Indien de twee bestaande parkeerplaatsen aan de Wolfskuilseweg komen te vervallen ten behoeve van een veilige ontsluiting komt de nodige parkeerbehoefte van het voorgestelde initiatief uit op een geschat aantal van ongeveer 54 parkeerplaatsen. Het definitieve aantal parkeerplaatsen en waar de parkeerplaatsen komen kan mogelijk nog wijzigen.

[1] Conform beleidsregels parkeren 2025-A

In het tegenovergelegen perceel is sprake van parkeerdruk op sommige momenten als gevolg van de moskee. We verwachten hier voor deze woningbouwontwikkeling geen specifieke problemen mee omdat het parkeren hier op eigen terrein wordt opgelost. De parkeerdruk kan in de latere procedure eventueel verder onderzocht worden.

De omgevingsvergunningaanvraag en de daarbij behorende parkeerbalans worden getoetst aan de op dat moment geldende Beleidsregels Parkeren.

Fietsparkeren
Voor bewoners moet een inpandige fietsenstalling met een directe toegang vanaf het maaiveld worden gemaakt. De fietsenstalling moet goed bereikbaar, gebruiksvriendelijk en veilig zijn. Voor bezoek dient daarnaast rekening te worden 0,5 fietsparkeervoorzieningen per woning. Dit kan in een inpandige berging of op maaiveld worden gerealiseerd.

Voor fietsparkeren gelden ook parkeernormen, terug te vinden in de beleidsregels parkeren. Voor woningen kleiner dan 50 m^2 zijn twee plekken in een fietsberging nodig. Voor woningen tussen 50 m^2 en 75 m^2 geldt dat er drie plekken in een fietsberging beschikbaar moeten zijn. Houd bij de collectieve fietsvoorzieningen ook rekening met de mogelijkheid tot het stallen van afwijkende maten zoals bakfietsen of de mogelijkheid om elektrische fietsen/scootmobiels op te kunnen laden.

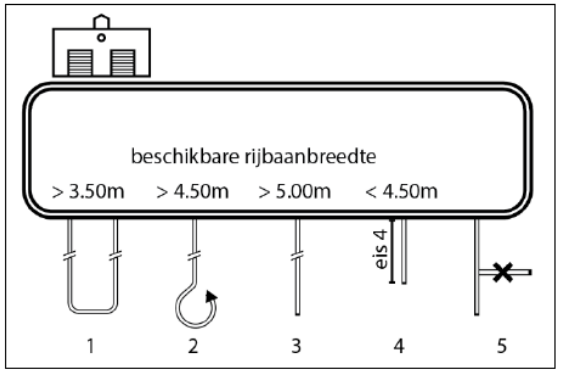
Het fietsparkeren wordt tijdens de omgevingsvergunningaanvraag ook getoetst aan de op dat moment geldende Beleidsregels Parkeren.

Brandweerbereikbaarheid

Voor de Brandweerbereikbaarheid gelden de richtlijnen uit de Regionale Handreiking Bluswater en Bereikbaarheid 2024 uit hoofdstuk 4.

Het bestand is te downloaden via:
Notitie (https://vrgz.nl/wp-content/uploads/2024/11/Regionale-handreiking-Bluswater.pdf)

Voor een brandweerinzet in grondgebonden eengezinswoningen zal een aanvalsslang van 20 meter binnen de woning toereikend zijn. Hierbij kan de opstelplaats op 40 meter afstand van een toegang gesitueerd zijn. Voor andere bouwwerktypen (appartementen, loods, horeca, etc.) wordt uitgegaan van maximaal 10 meter afstand tussen opstelplaats en ingang. Hiermee blijft er 50 meter over aan inzetdiepte. Uitgangspunt is dat inpandig deze 50 meter vanaf de toegang voldoende is om alle ruimten (middelpunt) te bereiken. Als dit niet het geval is dient een aanvullende/alternatieve ingang of een aanvullende voorziening (zoals een droge blus-/stijgleiding) gerealiseerd te worden



Afbeelding 2: Verschillende situaties doodlopende wegen.

Situatie 1
Dit is geen doodlopende route. De bereikbaarheid is voldoende mits de vrije wegbreedte minimaal 3,5 meter is in het geval van een eenrichtingsweg en minimaal 4,5 meter in geval van een tweerichtingsweg.
Situatie 2
Deze situatie is toegestaan, mits de wegbreedte minimaal 4,5 meter bedraagt, er een keermogelijkheid aanwezig is en de doodlopende weg maximaal 80 meter lang is. De afmeting van de keermogelijkheid dient te passen bij de afmetingen van de hulpdienstvoertuigen zoals beschreven bij de eerste eis.
Situatie 3
Bestaat er geen keermogelijkheid zoals in situatie 2, dan is er minimaal 5 meter wegbreedte nodig en mag de weg maximaal 80 meter lang zijn.

Situatie 4
Zijn de bovengenoemde wegbreedtes niet beschikbaar, dan kan de maximale lengte van de doodlopende weg 40 meter zijn (vierde eis). In dat geval wordt een blusvoertuig op de kop van de doodlopende weg opgesteld en is 40 meter inzetdiepte beschikbaar.
Situatie 5
Een doodlopende weg met vertakkingen is qua bereikbaarheid onvoldoende.

Voor de aspecten bereikbaarheid voor hulpverleningsdiensten en bluswatervoorziening zijn in het advies van de Brandweer Gelderland-Zuid (17 juli

2025) richtlijnen opgenomen over de doodlopende wegen. Bij een nadere uitwerking wordt verzocht het schetsontwerp te laten beoordelen via oiv@vrgz.nl.

5.3 Groen

Een natuurlijke groene omgeving heeft een positief effect op onze gezondheid en ons welzijn. Bomen en groen zuiveren de lucht en tijdens hittegolven bieden groene en waterrijke gebieden koelte in de stad. Daarnaast willen we de biodiversiteit in Nijmegen behouden en versterken voor een aantrekkelijke en duurzame stad.

Eind 2023 is de biodiversiteitsagenda Nijmegen vastgesteld. De Agenda Biodiversiteit Nijmegen geeft op hoofdlijnen weer wat de gemeente Nijmegen gaat doen om de biodiversiteit in en om de stad te behouden en te versterken. In de stedelijke hoofdgroenstructuur (kerngebieden en ecologische verbindingen) worden in principe alleen ontwikkelingen toegestaan met een positief effect op de biodiversiteit.

Dit plangebied ligt in de stedelijke hoofdgroenstructuur. Het is belangrijk om op het terrein voldoende groen aan te brengen dat kan fungeren als ecologische stapsteen voor de flora en fauna en voor het op peil houden van de basiskwaliteit natuur. Bij ontwikkeling van het gebied is een quickscan Flora en Fauna nodig.

Inpassen van bomen

Bestaand groen moet zorgvuldig worden geïntegreerd in het nieuwe plan. Wanneer gebouwen te dicht bij de erfgrens worden geplaatst, is het vaak niet mogelijk om alle bomen te behouden. Hiervoor is minimaal 5 meter afstand nodig. Een Bomen Effect Analyse zal moeten bepalen wat de levensduur van de bestaande bomen zijn. Bomen moeten behouden blijven of anders op een andere plek binnen het terrein worden herplant, mits hun levensduur dit toelaat. Als behoud niet mogelijk is, geldt dat voor elke verwijderde boom twee nieuwe bomen teruggeplaatst moeten worden.

Het terrein bestaat momenteel vooral uit verharding. Een nieuwe ontwikkeling biedt daarom een goede kans om het gebied verder te vergroenen. Het uitgangspunt is om minimaal 40% van het plangebied te laten bestaan uit groen, inclusief particuliere tuinen.

5.4 Klimaatadaptatie

Het klimaat verandert. Ook in Nijmegen ervaren we de laatste jaren steeds vaker wateroverlast, extreme hitte en droogte. Nijmegen wil in 2035 klimaatbestendig zijn. Om dit doel te bereiken is de klimaatadaptatiestrategie “samen voorbereid op het weer van de toekomst” eind oktober 2023 vastgesteld door het college. We willen de impact van langdurige droogte zoveel mogelijk minimaliseren. We streven ernaar dat Nijmegen tijdens hitte een gezonde groene leefomgeving biedt met voldoende koelteplekken. Ook willen we dat vitale en kwetsbare functies, zoals energievoorzieningen en zorginstellingen tijdens hitte blijven functioneren. Schade van wateroverlast willen we zoveel mogelijk proberen te voorkomen.

In deze klimaatadaptatiestrategie staan gemeentelijke doelstellingen voor droogte, hitte en wateroverlast, waarmee we invulling geven aan wat we in Nijmegen verstaan onder klimaatadaptatie. Daarnaast beschrijven we aan de hand van leidende principes en prestatie-indicatoren hoe we onze doelstellingen willen bereiken.

Onderstaand worden de belangrijkste punten uit de klimaatadaptatiestrategie voor dit plangebied uitgewerkt.

Droogte

- Bij nieuwbouw wordt 40 tot 70 millimeter hemelwater verwerkt:
    - Hemelwater dient bij nieuwbouw zo veel mogelijk te worden vastgehouden op de plek waar het valt. Voor nieuwbouw hanteren we de landelijke maatlat. Hierbij geldt dat er een range van 40 tot 70 millimeter water op het privaat terrein of in daaraan gekoppelde extra voorzieningen in het plangebied of binnen de watersysteemgrenzen moet worden verwerkt.
    - Het afstromend hemelwater mag de bodem of waterkwaliteit niet negatief beïnvloeden;
- We hanteren het groen, tenzij.. principe: we vergroenen waar het kan. Verhardingen passen we alleen toe waar het echt noodzakelijk is;
- We kiezen voor klimaatbestendige beplanting, die is afgestemd op bodem en grondwater.

Hitte

- 40 tot 50% warmtewerende oppervlakten bij nieuwbouw:
    - Voor nieuwbouw geldt dat het plangebied zo wordt ingericht dat een belangrijk deel van de horizontale en verticale oppervlakten (range 40 tot 50%) warmtewerend zijn. Bij voorkeur gebeurt dit door het toepassen van groen op maaiveld, groene gevels en groene daken, maar kan ook op andere manieren worden gerealiseerd. Gebouwen en eventuele binneninstallaties zoals airco's, mogen niet leiden tot extra opwarming van verblijfsplekken buiten de gebouwen.
- Kleinere groene schaduwplekken:
    - Binnen 300 meter loopafstand van elke woning willen we een toegankelijke koele groene plek in de schaduw van 1.000 m². Daarnaast creëren we, waar mogelijk, kleinere groene schaduwplekken.
    - Minimaal 30% schaduw op loop- en fietsroutes.

Wateroverlast

- Bij nieuwbouw moet zodanig gebouwd worden, dat er geen schade optreedt bij een bui van 70 millimeter per uur
    - Dit kan bijvoorbeeld door het vloerpeil van de woningen minimaal 20 centimeter te verhogen ten opzichte van het hoogste punt van de openbare weg.

5.5 Erfgoed en cultuurhistorie

Erfgoed speelt met name een rol voor het binnenterrein. In Nijmegen West zien we veel karakteristieke binnenterreinen. Een overblijfsel van de vele bedrijvigheid die dit stadsdeel kenmerkt. Ook dit terrein, waar een voormalig transportbedrijf

gevestigd was, is hier een voorbeeld van. Achter de woningen aan de Wolfskuilseweg ligt een bijzonder binnenterrein verscholen waar onder andere een 19e eeuwse boerderij te vinden is. Dit laat zien dat dit gebied ooit agrarische grond is geweest waar de stad omheen gegroeid is. Met de komst van de bedrijvigheid is een uniek binnenterrein ontstaan.

De woningen aan de Wolfskuilseweg dragen bij aan het binnenterrein karakter van de plek. Daarom is behoud van deze woningen wenselijk. Het is denkbaar dat de woningen opgetopt worden, zoals ook andere woningen in de straat. Vanwege de invloedssfeer van de molenbiotoop kan er maximaal 1 laag toegevoegd worden. Ook de 19e eeuwse boerderij op het binnenterrein is een bijzonder element. Een verwijzing naar het historische karakter van deze boerderij is daarom een uitgangspunt. Het verharde open binnenterrein kan zo op een kwalitatief verantwoorde manier worden verdicht en vergroend. In lijn met de vroegere bebouwing ontstaat er op deze manier een moderne versie van het vroegere binnenterrein.

Aan de Klimopstraat/Seringenstraat zien we mogelijkheden om aan te sluiten bij de bebouwing in de omgeving en daarmee het binnenterrein gevoel te versterken.

5.6 Duurzaamheid

Vanuit duurzaamheid heeft het de voorkeur om bestaande bebouwing en materialen te behouden in plaats van te slopen. Waar mogelijk is het wenselijk om gebruik te maken van biobased/duurzame materialen voor de nieuwbouw (zie ook 5.7 natuurinclusief bouwen). Voor bouwlocaties van meer dan 50 woningen gelden in de Woondeal vastgelegde circulariteitsambities van 25% circulair materiaalgebruik in 2025 en 50% in 2030. Ter onderbouwing van het gehaalde percentage is de circulaire impactladder van de Groene Metropoolregio beschikbaar. Voldoende ruimte op het elektriciteitsnet is een voorwaarde voor de ontwikkeling in verband met netcongestie.

5.7 Natuurinclusief bouwen

De gemeente Nijmegen hecht grote waarde aan een prettige leefomgeving. Voor haar burgers, maar ook voor de flora en fauna in de omgeving. Daarbij is een van de uitgangspunten groen en natuurinclusief. De omgevingsvisie (omgevingsvisie Nijmegen 2020-2040) zegt hierover: ‘We nemen de natuur mee in onze plannen en kiezen voor ‘natuurinclusief bouwen’.

Om natuurinclusief bouwen beter te implementeren is de ’Toolbox natuurinclusief bouwen, Leidraad voor de gemeente Nijmegen’ (verder benoemd als Toolbox Nijmegen) recentelijk opgesteld. De Toolbox Nijmegen is een instrument om meer ruimte te creëren voor de natuur in de bebouwde omgeving van Nijmegen en is bedoeld voor de hele stad. Hiermee stimuleren we het behouden en versterken van biodiversiteit daar waar de stad natuurbehoud niet als hoofdfunctie heeft, maar waar wel mogelijkheden liggen om natuur de ruimte te geven.

De Toolbox is te vinden op de website van de gemeente Nijmegen via https://www.nijmegen.nl/diensten/bouwen/natuurinclusief-bouwen/

5.8 Milieu- en geluidsaspecten

De diverse milieu- en hinderaspecten worden op hoofdlijnen behandeld. Toetsing op het niveau van aandachtspunten en onmogelijkheden is in dit stadium voldoende.

Bedrijvigheid en milieuzonering

Milieuzonering is een belangrijk aspect van de herontwikkeling van het plangebied. Hiervoor gelden twee aandachtspunten:

- Het terrein is volgens het huidige omgevingsplan aangemerkt als bedrijventerrein. De bijbehorende milieuzone wordt bepaald door de aard van de voormalige bedrijfsactiviteiten. In de verdere procedure is het van belang dat de bedrijfsfunctie op deze locatie komt te vervallen.
- Er is nog onderzoek nodig naar de maximale invulling van de nabijgelegen bedrijfsbestemming van het tankstation en hoe deze zich verhoudt tot de beoogde nieuwe woningen.

Externe veiligheid

Er lijken op voorhand geen grotere belemmeringen voor de woningbouwontwikkeling op het gebied van externe veiligheid. Op 17 juli 2025 is er advies ontvangen vanuit de Brandweer Gelderland-Zuid waarin het aspect externe veiligheid is beoordeeld voor de voorgenomen ontwikkeling. De locatie ligt niet in een invloedsgebied van een EV-risicobron. Hiermee is het aspect EV geen belemmering voor deze ontwikkeling.

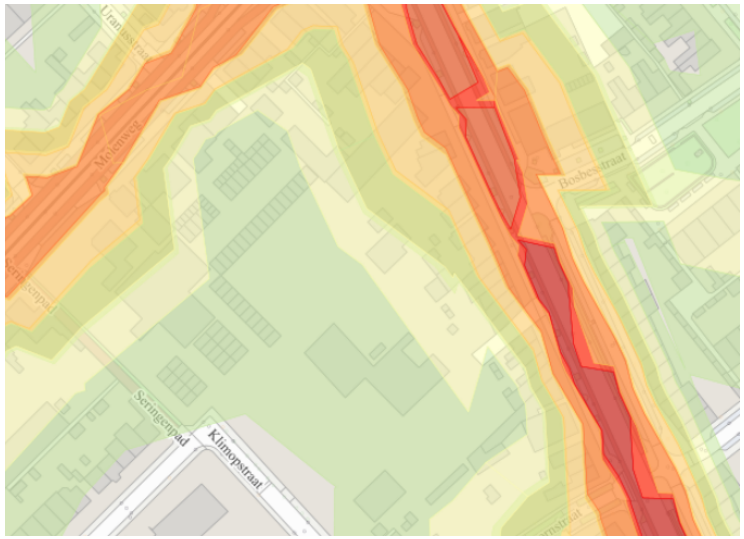
Geluid

Het hele gebied ligt binnen de geluidzones van verschillende wegen. Het hele gebied is – met name aan de zijde van de Wolfskuilseweg – geluid belast. Dit betekent dat bij het inrichten van het terrein en het ontwerp van de gebouwen rekening gehouden moet worden met de geluidbelasting van de wegen.

Omdat het plan onder de Omgevingswet wordt ontwikkeld en er nieuwe geluidgevoelige gebouwen mogelijk worden gemaakt moet er mogelijk een omgevingsvergunning voor overschrijden van de standaardwaarde geluid worden afgegeven. Aan deze vergunning kunnen ook indieningseisen worden verbonden. Alle woningen met een geluidsbelasting van meer dan 48 dB (wordt per weg beoordeeld) moeten een geluidluwe zijde hebben en de buitenruimte moet aan deze zijde liggen. Vanaf 53 dB moet ook minimaal 1 slaapkamer aan de geluidluwe zijde liggen.

Om eventuele geluidshinder van de Wolfskuilseweg te beperken raadt de GGD aan om een geluidsniveau van maximaal 33 dB Lden als acceptabel binnen niveau aan te houden. Ook wordt geadviseerd om een geluidsluwe, aangename zijde te creëren: een toegankelijke, bruikbare en liefst groene en schone zijde met een geluidbelasting onder de 50 dB Lden of 40 dB Lnight. Slaapkamers en balkons dienen het liefst aan de aangename en stille zijde te worden geplaatst.

Ook dient er nog in beeld te worden gebracht wat de geluidinvloed is van de moskee/maatschappelijke voorziening op de beoogde nieuwe woningen.



Luchtkwaliteit

Wat betreft de bijdrage van een plan aan de luchtkwaliteit is het Besluit Niet In Betekenende Mate Bijdragen (Luchtkwaliteitseisen) van belang. Plannen die niet meer dan 3% bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, hoeven niet getoetst te worden aan de luchtkwaliteitseisen in de Omgevingswet. Het gaat hier om de nieuwbouw van woningen. Ten opzichte van de bestaande bestemming zal het aantal voertuigen naar verwachting geen toename van meer dan 3% veroorzaken. Ook zijn de jaargemiddelde concentraties in het gebied dermate laag dat de huidige wettelijke grenswaarden voor NO2 en PM10 als gevolg van het totale plan niet overschreden worden. Het plan is daarom NIBM en hoeft niet verder getoetst te worden

Het plan geldt als te beschermen object tegen slechte luchtkwaliteit.

Op 16 januari 2009 is het Besluit “gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)” in werking getreden. Met deze AMvB wordt de bouw van zogenaamde gevoelige bestemmingen in de nabijheid van (snel)wegen beperkt. Het besluit heeft als doel het beschermen van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijnstof (PM10) en stikstofdioxide (NO_2), met name kinderen, ouderen en zieken. Over gemeentelijke wegen zegt het besluit niets en is derhalve geen beperking voor het plan. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Ziekenhuizen, sportaccommodaties en horeca worden dus niet als gevoelige bestemming gezien. Normale woningen horen volgens de GGD-afstandsnormen niet in deze uitzondering thuis en zijn ook een gevoelige bestemming.

Het gemeentelijk beleid schrijft voort dat we voor gevoelige bestemmingen de GGD-afstandsnormen hanteren. Dit is vastgesteld in maatregel 21 van het Uitvoeringsprogramma ‘Op weg naar een gezonde luchtkwaliteit 2020-2030’. De verkeersintensiteit van de Wolfskuilseweg (en Molenstraat) ligt lager dan 10.000 motorvoertuigen per etmaal. In prognosejaar 2034 wordt het aantal voertuigbewegingen geschat op 9110 per etmaal, waarmee het ook onder de grens ligt. GGD hanteert daarom voor de luchtkwaliteit geen afstandsadvies op dit adres. Hierdoor voldoet het plan aan de GGD-

afstandsnormen en daarmee aan ons vastgestelde beleid. Hierdoor zijn er momenteel geen bezwaren voor het plan wat betreft luchtkwaliteit. Het blijft beter voor de gezondheid om de afstand tussen de woningen en wegen zo groot mogelijk te houden.

Ter hoogte van de planlocatie zijn de jaargemiddelde concentraties fijnstof (PM10) volgens het CIMLK max. 16 µg/m³. Dit betekent dat ze niet hoger zijn dan de huidige wettelijke grenswaarden (tot 40 µg/m³ fijnstof). Ook liggen ze onder de nieuwe EU-grenswaarden luchtkwaliteit die in 2030 in werking treden (20 µg/m3). Voor PM2.5 ligt de concentratie op 9 µg/m3. Ook deze is niet hoger dan de wettelijke (25 µg/m3) en toekomstige EU-grenswaarden luchtkwaliteit (10 µg/m3) .

Voor stikstofdioxide (NO2) ligt de concentratie op 15 µg/m3. Dit ligt zowel onder de huidige wettelijke grenswaarden (40 µg/m3) als de toekomstige (20 µg/m3).

Natuurwetgeving en Stikstofdepositie
Er dient een stikstofrapport opgesteld te worden voor de aanlegfase en gebruiksfase. De omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit (artikel 5.7 Omgevingswet) is van toepassing ter bescherming van Natura 2000-gebieden. Plannen zullen aan deze wet moeten voldoen. Het in de uiterwaarden gelegen Natura 2000-gebied ‘Gelderse Poort’ (deelgebied van Rijntakken) is het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied. Ook De Bruuk en de Sint Jansberg liggen in de omgeving. Effecten op Natura 2000 kunnen bestaan uit (o.a.) geluid, stikstof, licht en trillingen. Als er sprake is van een overschrijding van de drempelwaarde (van 0,005 mol/ha/jaar) voor stikstofdepositie, dient een vergunningaanvraag bij de Provincie te worden ingediend.

Afval
In Nijmegen wordt afval zo veel mogelijk gescheiden ingezameld. Verschillende afvalstromen worden op verschillende manieren ingezameld. Voor een goede afvalinzameling is het belangrijk dat bewoners een goede plek hebben om afval op te slaan. Dar heeft een notitie opgesteld waarin de eisen staan voor afvalvoorzieningen bij appartementencomplexen. Dit betekent dat er een inpandige afvalopslag moet komen, die bereikbaar is vanaf de openbare weg.

6. Benodigde onderzoeken

Hieronder volgt een overzicht van de onderzoeken die naar verwachting noodzakelijk zijn.

Beeldkwaliteitsplan

Voor de uiteindelijke bopa is een beeldkwaliteitsparagraaf vereist.

Bodem

In verband met de voormalige industriële activiteit kent het terrein een geschiedenis van bodemvervuiling. Dit is ook vastgesteld in eerder uitgevoerde rapporten (o.a. rapport 1996, 2000, 2004). Een deel van deze verontreiniging zou gesaneerd zijn door Cornelissen, maar dit is niet geëvalueerd.

Daarom zal om te beginnen vooronderzoek bodem en een verkennend bodemonderzoek (veldonderzoek) noodzakelijk zijn. Op basis van de historie van de locatie is nader bodemonderzoek en/of het opstellen van een saneringsplan te verwachten.

Archeologie

Het plangebied heeft volgens het Facetbestemmingsplan Archeologie van de gemeente Nijmegen een zeer hoge archeologische waarde en heeft daarom in het bestemmingsplan de dubbelbestemming Waarde Archeologie - 2.

Deze waarde heeft als ondergrens dat bij bodem verstorende activiteiten dieper dan 30 cm en met een totale omvang van 50 m2 archeologische onderzoek gevraagd kan worden. Het facetbestemmingsplan Archeologie 2023 van de gemeente Nijmegen is raadpleegbaar op: Facetbestemmingsplan Archeologie 2023 - Regels op de kaart - Omgevingswet - Regels op de kaart - Omgevingsloket (overheid.nl)

In alle mogelijke scenario's wordt de ondergrens overschreden waardoor er eerst archeologisch onderzoek gedaan moet worden bij alle bodemingrepen (dus ook de nieuwbouw, kabels en leidingen en het rooien van groen). De ondergrondse sloop moet archeologisch begeleid worden.

Milieu

In de directe omgeving van de locatie zijn actieve bedrijven en maatschappelijke functies (moskee) gevestigd. Er is onderzoek nodig naar de milieubelasting van deze bedrijven en functies en de impact hiervan op de geplande woningen. Ook dient de invloed van de geplande woningen op de milieuruimte van de gevestigde bedrijven onderzocht te worden.

Stikstof

Er dient een stikstofrapport opgesteld te worden voor de aanlegfase en gebruiksfase.

Flora en Fauna

Bij ontwikkeling van het gebied is een quickscan Flora en Fauna nodig.

Ontplofbare Oorlogsresten

Het perceel ligt niet in een op OO verdacht gebied. Bij grondroerende werkzaamheden dient daarom (standaard) het protocol "toevalsvondst van een explosief" toegepast te worden.

Molenbiotoop

De woningen aan de Wolfskuilseweg vallen onder de invloedsfeer van de molenbiotoop. In afstemming met de provincie zal gekeken moeten worden welke beperkingen dit met zich meebrengt indien er wordt gekozen voor optopping.

7. Conclusie en vervolg

Kansrijke locatie voor ontwikkeling

De ontwikkeling sluit goed aan bij stedelijke opgaven rondom woningbouw, verdichting en duurzaamheid. De toevoeging van woningen binnen bestaande contouren wordt als positief beoordeeld, mits zorgvuldig ingepast. Met een hoog percentage betaalbare koopwoningen geeft deze woningbouwontwikkeling invulling aan woningen waar op landelijke en lokale schaal veel behoefte aan is.

Haalbaarheid

De locatie is geschikt voor transformatie, maar kent aandachtspunten: groenkwaliteit, parkeerdruk en bodemkwaliteit. De ambities zijn haalbaar onder voorwaarde van heldere fasering, participatie en financiële dekking.

Participatie

Op 24 november 2025 heeft de ontwikkelende partij Vastgoed 85 een eerste inloopavond georganiseerd. Met ongeveer 50 bezoekers bood de bijeenkomst een succesvolle introductie van de plannen en een constructieve uitwisseling met omwonenden. Een verslag van deze eerste inloopavond wordt toegevoegd in de bijlage.

Bijlagen

- Verslag inloopavond 24 november 2025