



Korte Nieuwstraat 6
6511 PP Nijmegen
Telefoon 14024
Telefax (024) 329 96 10
E-mail gemeente@nijmegen.nl

Aan de Gemeenteraad van Nijmegen

Postbus 9105
6500 HG Nijmegen

Datum
19 november 2013

Ons kenmerk
OB10/ 13.0014919

Contactpersoon
Lucien Koridon

Onderwerp
Actualisatie planopzet Grote Boel

Datum uw brief
-

Doorkiesnummer
(024) 3292768

Geachte Leden van de Raad,

Voor het te ontwikkelen plangebied Grote Boel (Groot Oosterhout-zuid) in de Waalsprong is door de gemeenteraad in 2009 een bestemmingsplan en Beeldkwaliteitsplan vastgesteld. De basis daarvoor was een stedenbouwkundig plan wat nu niet meer voldoet aan de huidige vraag. Het plan was niet flexibel genoeg om in te spelen op de nieuwe vraag naar kleinere en beter faseerbare (bouwplan) ontwikkelingen. Om op de nieuwe marktsituatie goed te kunnen anticiperen is de planopzet geactualiseerd, met inbreng van alle gemeentelijke disciplines, de Gem en de marktpartijen.

Hierbij bieden wij u het document 'actualisatie planopzet Grote Boel' aan, die wij graag met u willen bespreken voorafgaande aan de start van de voorbereiding van het bouw- en woonrijp maken, en de ontwikkeling van de bouwplannen.

De nieuwe planopzet gaat uit van een hoofdstructuur met daarbinnen kleinere bouwvelden waar marktpartijen gefaseerd invulling aan kunnen geven. De nieuwe opzet past binnen het huidige bestemmingsplan wat in 2009 is vastgesteld door de gemeenteraad. Er hoeft dan ook geen planologische wijziging plaats te vinden. Wel zal het beeldkwaliteitsplan nog worden aangepast omdat deze nog gebaseerd was op het oude plan en erg gedetailleerd was. Het nieuwe beeldkwaliteitsplan zal minder gedetailleerd zijn en meer de hoofdlijnen beschrijven. Dit aangepaste beeldkwaliteitsplan wordt in het eerste kwartaal van 2014 aan de raad aangeboden.

In deze planopzet wordt ook inhoud gegeven aan een duurzame ontwikkeling van een nieuw woongebied door onder andere voldoende aandacht te hebben voor een groene en een fiets- en kindvriendelijke wijk. De realisatie van een fiets en kindvriendelijke wijk is een belangrijk speerpunt. Ook de ontwikkelende partijen hebben aangegeven dit thema als belangrijke factor te zien bij de verkoop van de woningen.

Zo krijgt de openbare ruimte van de Grote Boel een groene inrichting. De straten zijn voorzien van groene bermen waarin bomen tot volledige wasdom kunnen komen. Het groene beeld wordt versterkt door in de straten wadi's op te nemen waarin het afgekoppelde regenwater wordt

Vervolgvel

1

opgevangen. Aan groen in de straat wordt prioriteit gegeven boven geparkeerde auto's. Het parkeren zal voornamelijk worden gesitueerd in de gebieden binnen de bouwblokken. Daarnaast worden langzame fiets- en verkeerstraten voorgesteld en een verkeersknip halverwege de Dorpsstraat zodat fietsverkeer prioriteit kan krijgen. Deze ontwikkelingen dragen bij aan een duurzame wijk.

De volgende 'aandachtspunten hebben een belangrijke rol gespeeld bij de nieuwe planopzet:

Woningtypologie

Aandachtspunt in het ontwikkelingsproces is te zorgen voor een mix van woningtypen en ervoor zorgen dat er ook speels een afwisselend beeld blijft bestaan bij een groot aantal rijwoningen. Dit zal worden gemonitord.

Kavels aan de Griftdijk

Er is nagedacht of het verstandig zou zijn om de bouw mogelijkheden langs de Griftdijk in het bestemmingsplan te verruimen, momenteel kunnen hier alleen vrijstaande woningen worden gerealiseerd die momenteel niet gewild zijn. Gekozen is om dit punt later aan de orde te stellen en eerst de verdere ontwikkeling van de bouwplannen in Grote Boel af te wachten.

Locatie kindcluster

In het plan is de voorziene kindcluster verplaatst naar het noordelijk deel van het plangebied.

Auto- en fietsstructuur

De afgelopen periode is gezocht naar een oplossing voor de fiets- en autostructuur binnen het plangebied Grote Boel. Om zowel een duidelijke fietsstructuur als een fietsfaciliteit te bieden is daarom gekozen voor een raamwerk van fietsstraten, 2 hoofdingangen en een omrijfactor voor de auto zodat er geen doorgaand autoverkeer door de Grote Boel mogelijk is.

Groen

In Nijmegen wordt een groennorm gehanteerd van een halve hectare aaneengesloten groen op 300 meter van een woning. In het noordelijke deel van het plangebied Grote Boel wordt dit mogelijk gemaakt op het archeologisch monument. In het zuidelijk deel 'zorgt' het gebied ten oosten van de Oosterhoutseplas voor deze faciliteit. Het westelijke deel heeft geen aaneengesloten gebied van een halve hectare maar daar wordt de groenwens ingevuld door een fors, centraal gelegen groengebied (de brink) en een aantal kleinere plantsoenen.

Graag willen wij met dit document een impuls geven aan een invulling van de Grote Boel passend bij de huidige (markt)omstandigheden.

Hoogachtend,
College van Burgemeester en Wethouders van Nijmegen,

De Burgemeester,

De Gemeentesecretaris,

drs. H.M.F. Bruls

drs. B. van der Ploeg

Bijlage: Actualisatie planopzet Grote Boel

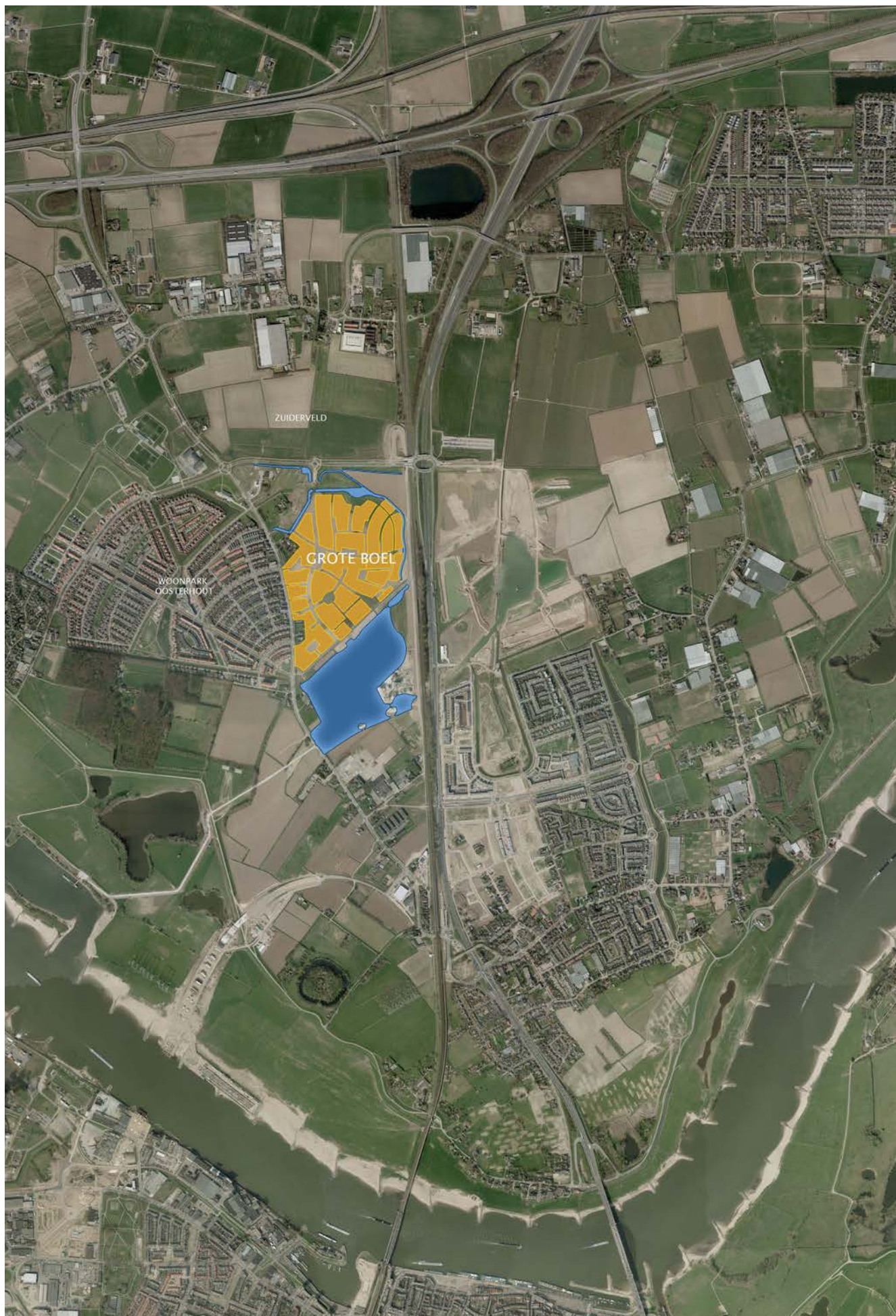
Actualisatie Planopzet De Grote Boel



INHOUDSOPGAVE

3

1. Inleiding	5
1.1 De Locatie	5
1.2 Proces	5
1.3 Leeswijzer	5
2. De Planopzet van de Grote Boel	7
2.1 Planfilosofie	7
2.2 Groenstedelijk wonen	8
2.3 Fiets- en kindvriendelijke wijk	9
2.4 Verkavelingstudie	11
2.5 Aandachtspunten tijdens het planproces	17



LIGGING IN WAALSPRONG

1.2. PROCES

Voor het te ontwikkelen gebied in de Waalsprong Groot Oosterhout (zuid), ook wel Grote Boel genoemd, is door de gemeenteraad in 2009 een bestemmingsplan en Beeldkwaliteitsplan vastgesteld. De basis daarvoor was het stedenbouwkundig plan van het stedenbouwkundig bureau Wissing. Dit plan voldeed niet meer aan de huidige vraag. Het plan, dat werd gekenmerkt door lange stedenbouwkundige lijnen, was niet flexibel genoeg om in te spelen op de nieuwe vraag naar kleinere en beter faseerbare (bouwplan) ontwikkelingen.

Bij het stedenbouwkundige plan hoorde ook een Beeldkwaliteitsplan dat erg gedetailleerd was. We willen de beeldkwaliteit globaler en op hoofdlijnen gaan beschrijven. Dat sluit meer aan bij een veranderde ontwikkelingsstrategie Waalsprong die uitgaat van een meer organische en een meer (consument) vraaggerichte ontwikkeling van woongebieden.

Het stedenbouwkundig plan is geactualiseerd, met een bijbehorend aangepast Beeldkwaliteitsplan. Dit document geeft de hoofdlijnen weer van het geactualiseerde stedenbouwkundig plan.

1.1. DE LOCATIE

Groot Oosterhout bestaat uit twee buurten, waarvoor de raad de namen Grote Boel (zuidelijk deel) en Zuiderveld (noordelijk deel) heeft vastgesteld. De delen worden gescheiden door de Keizer Hendrik VI-singel, die aansluit op het Keizer Augustusplein (ovatonde). Het plan en dit document betreft de Grote Boel.

Grote Boel ligt ten oosten van de gerealiseerde wijken Het Nijland, De Boomgaard en De Elten. Het wordt aan de oostzijde begrensd door infrastructuur: de Margaretha van Mechelenweg, de spoordijk en de Prins Mauritssingel.

In de notitie Ontwikkelingsstrategie Waalsprong 2013 is aangegeven dat ambitiedocumenten opgesteld worden voor gebieden en locaties waar we de precieze invulling nog niet weten of als een (gewenste) ontwikkeling niet past in de vigerende bestemmingsplannen. Een ambitiedocument vormt de basis voor het maken van een bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan. In de Grote Boel geldt een (globaal) bestemmingsplan. Het nieuwe stedenbouwkundige plan past binnen dit bestemmingsplan en dit hoeft dan ook niet te worden aangepast. Om deze reden is een ambitiedocument voor de Grote Boel dan ook niet noodzakelijk. In samenwerking met alle relevante beleidsdisciplines binnen de gemeente, de GEM en met marktpartijen is een gewijzigd stedenbouwkundig plan opgesteld.

De bijbehorende beeldkwaliteitseisen (in een aangepast Beeldkwaliteitsplan) zal in een later stadium aan de gemeenteraad worden voorgelegd. Daarmee komt het vigerende Beeldkwaliteitsplan te vervallen.

1.3. LEESWIJZER

Hoofdstuk 1 vormt de inleiding. Hoofdstuk 2 laat de nieuwe planopzet zien. Dit hoofdstuk wordt afgesloten met het benoemen van een aantal aandachtspunten die van belang zijn bij de realisatie.



GROTE BOEL

HOOFDSTRUCTUUR

DE PLANOPZET VAN DE GROTE BOEL

2

7

In de Ontwikkelingsstrategie Waalsprong 2013 is het volgende te lezen over Groot Oosterhout.

‘Een goed voorbeeld van een wijk met een groene uitstraling is het Woonpark Oosterhout: een moderne, rustige en kindvriendelijke woonwijk, centraal gelegen tussen Nijmegen en Arnhem, goed bereikbaar en omringd door het vele groen in de omgeving. Aansluitend aan het Woonpark Oosterhout is het de ambitie om in de toekomstige wijken Nijland en Groot Oosterhout dezelfde woonsfeer te realiseren, echter met een veel meer organisch bouwtempo en dorpskarakter. Dit betekent dat er in de loop der tijd kleinere eenheden worden gerealiseerd in een structuur waarbij de lange straten en lanen zoals in Woonpark Oosterhout worden verlaten. Er zal meer ruimte zijn voor afwisseling en diversiteit, ook in de architectuur.’

2.1. PLANFILOSOFIE

De ambitie uit de Ontwikkelingsstrategie staat nog steeds overeind voor de Grote Boel. Er is gezocht naar een structuur die is georiënteerd op de “blauwe” en “groene” randen; respectievelijk de Oosterhoutse Plas en het archeologische veld. Tegelijkertijd is er een hart gecreëerd in de vorm van een groene Brink, passend bij het gevoel van dorps wonen. Het totale gebied zal bestaan uit verschillende organisch gegroeide buurtjes rondom plantsoenen en groene straten.

De hoofdstructuur kan gerealiseerd worden binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan.

Ieder buurtje kent haar eigen karakteristiek in de vorm van stedenbouwkundige ruimte en architectuur. Zo zijn er lanen, straten, plantsoenen en hofjes te onderscheiden. Het stratenpatroon is licht gebogen om ruimtelijke beslotenheid te creëren en de verrassing van de weidsheid aan de randen des te groter te maken. De straten zijn kort en overzichtelijk en sluiten op elkaar aan in de vorm van T-kruisingen, daarmee ontstaat beslotenheid en wordt het “eigen straat”-gevoel gestimuleerd.

Bij de hoofdstructuur wordt continuïteit in een besloten straatbeeld nagestreefd. Van noord naar zuid vormt de centrale Dorpsstraat de toegang naar de Brink en naar de historische plaats Grote Boel aan de Ressense Wal. In oost west richting zijn er twee straten die, eveneens grenzend aan de Brink,

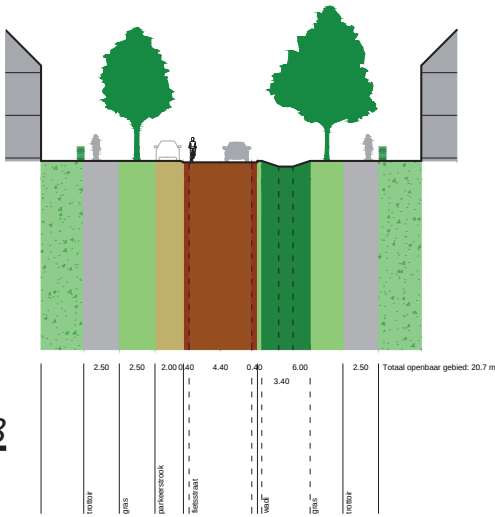
de woonwijk verbinden met Woonpark Oosterhout, de Oosterhoutse Plas en de zuidelijke gelegen toekomstige woongebieden van de Waalsprong. De Brink fungeert daarmee als kruispunt van routes, zoals een brink dat van oorsprong doet. Aan de zuidzijde wordt de entree van de woonwijk gevormd door een oprijlaan naar de historische plaats Grote Boel. Daar is aansluiting op de centrale Dorpsstraat.

De openbare ruimte van de Grote Boel krijgt een groene inrichting. De straten zijn voorzien van groene bermen waarin bomen tot volledige wasdom kunnen komen. Ieder buurtje kent haar eigen boomsoort. Het groene beeld wordt nog versterkt doordat in de straten wadi's worden opgenomen waarin het afgekoppelde regenwater wordt opgevangen. Aan groen in de straat wordt prioriteit gegeven boven geparkeerde auto's. Het parkeren zal voornamelijk worden gesitueerd in de gebieden binnen de bouwblokken. Het doel is de openbare ruimte tot een aangename verblijfsruimte te maken voor ontmoeting, recreatie en spel.

Naast de goede bereikbaarheid van dit plangebied en de ligging aan de Oosterhoutseplas, onderscheidt de Grote Boel zich door twee kenmerken:

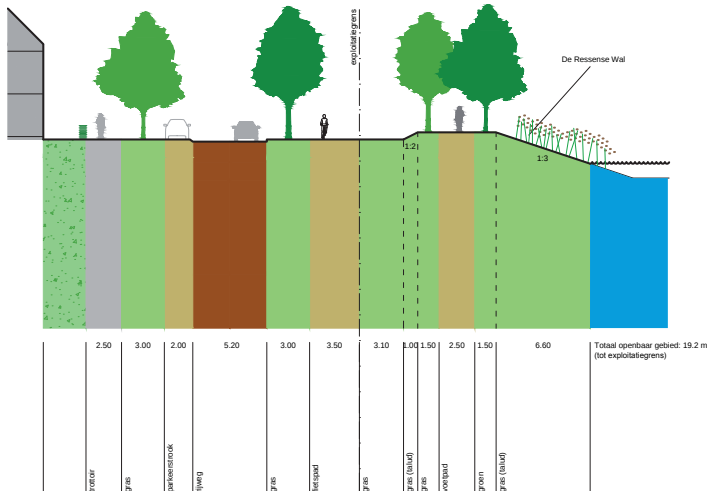
1. Het groenstedelijk wonen
2. Een fiets- en kindvriendelijke wijk.

PROFIEL 1



8

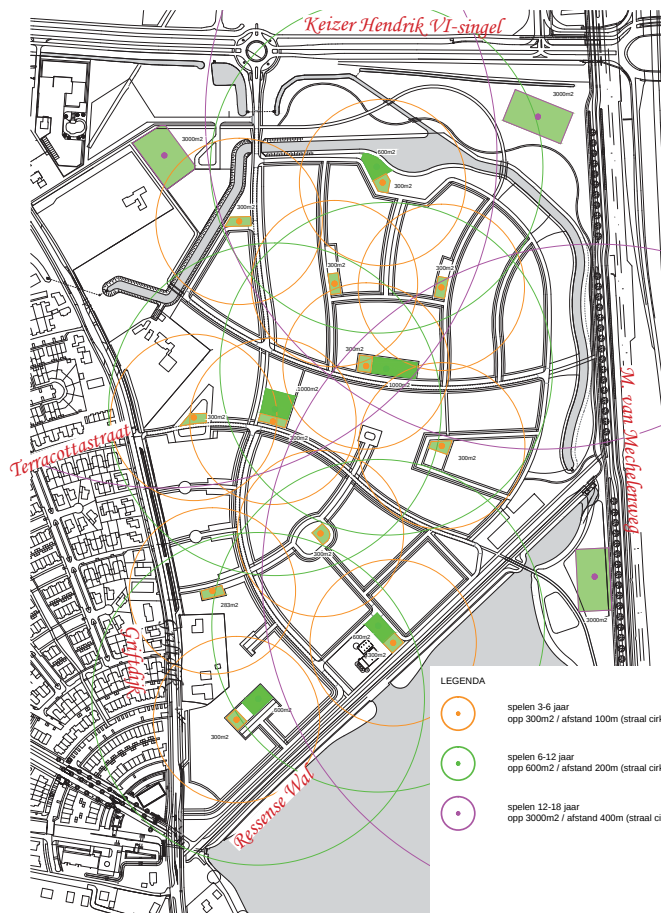
PROFIEL 2



2.2. GROENSTEDELIJK WONEN

De planopzet voorziet in een raamwerk met belangrijke groene hoofddraggers: de noord-zuid verbinding (de dorpsstraat) en twee oost-west verbindingen. Voor de Grote Boel wordt een groene structuur voorgesteld. Deze draagt bij aan het gewenste groene beeld in een tuinstedelijke omgeving en maakt onderdeel uit van de openbare ruimte. Het groenstedelijke karakter blijkt uit diverse noodzakelijke elementen in het plan zoals:

- Groene bermen (wadi's) in straten (Speel)groen en plantsoenen evenwichtig verspreid, diversiteit aan bomen.
- Ruime voortuinen (minimaal 3 meter bij hoofdstructuur, begrensd door hagen)
- Parkeerluwe straten (weinig "blik" in straatbeeld, parkeren op binnenterreinen), zo min mogelijk haaksparkeren in de straat
- Recreatieve woonomgeving (ommetje maken)
- Stoepen als speelruimte (Bijvoorbeeld ca. 2,5 mt langs Dorpsstraat)
- Maximale bloklengte "4+2"; Dat wil zeggen een blokcompositie van in totaal 6 woningen bestaande uit 4 tussenwoningen en 2 hoekwoningen.



SPEELPLEKKEN



GROENSTRUCTUUR + PLANTSOENEN

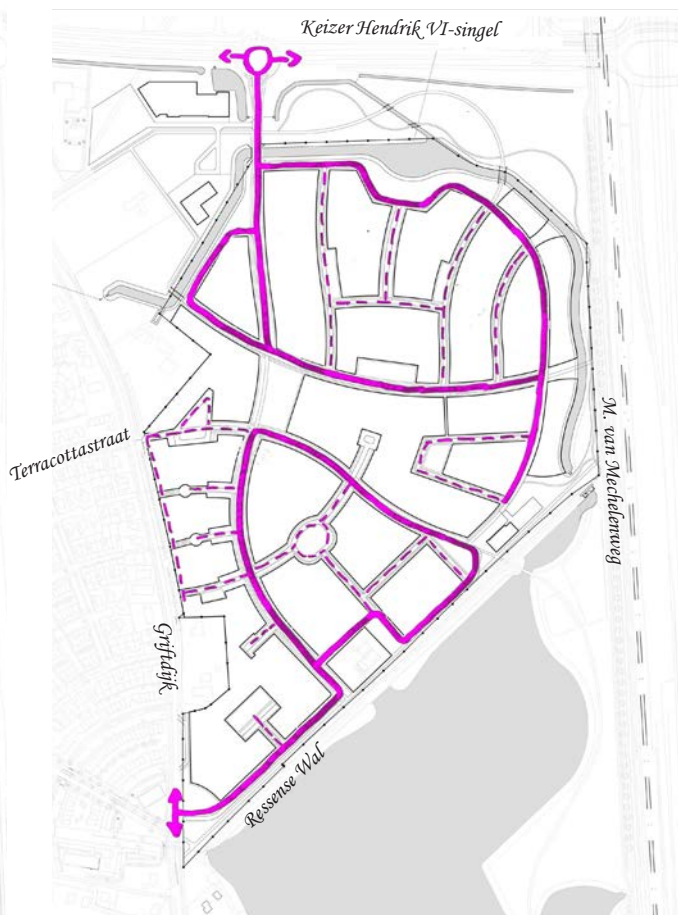
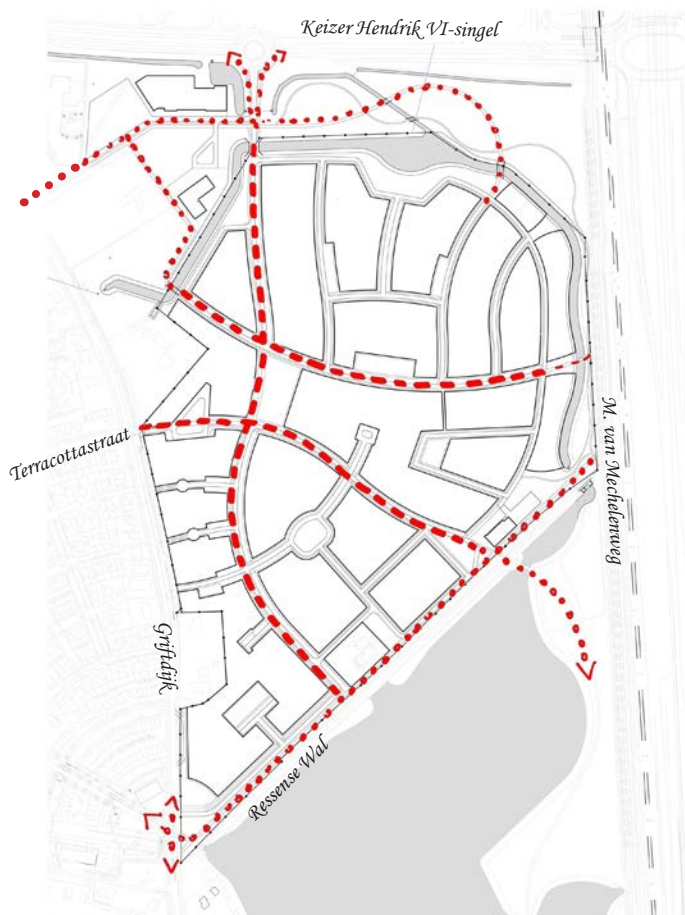
2.3. FIETS- EN KINDVRIENDELIJKE WIJK

Nijmegen wil een hoog fietsgebruik in de Waalsprong, waarbij de bereikbaarheid van voorzieningen en bestemmingen in de wijk en in de rest van de stad voor fietsers optimaal is. Een hoog fietsgebruik heeft een positieve invloed op de bereikbaarheid van de Waalsprong en de stad in het algemeen en is bovendien goed voor de leefbaarheid en duurzaamheid van de wijk.

Voor het plangebied Grote Boel wordt gekozen om een aantal maatregelen te treffen die ertoe leiden dat de wijk fiets – en kindvriendelijk wordt. We geven de fiets prioriteit boven het autoverkeer. De auto's worden niet geweerd, maar gedragen zich als 'gast' in de wijk. De maatregelen die bijdragen aan een fiets- en kindvriendelijke wijk zijn:



- Parkeren op (loop)afstand,
- Langzaam verkeersstraten (alle straten kennen een snelheidsregiem van 30/km/uur), speelstraten.
- Het aanbrengen van een verkeersknip (voor autoverkeer) halverwege de dorpsstraat; daarmee halveert de verkeersintensiteit van de Dorpsstraat en neemt de verblijfskwaliteit toe. Tegelijkertijd wordt het gebruik van de fiets gestimuleerd.
- De inrichting van de dorpsstraat (noord-zuid verbinding) als fietsstraat;
- De inrichting van de twee oost-westverbindingen als fietsstraat
- Smalle wegprofielen en 'shared space'. Dit werkt snelheidsremmend en de gedeelde openbare ruimte geeft prioriteit aan de voetgangers en fietsers; de auto is te gast.
- De aanleg van een fietspad en deels een fietsstraat langs de Ressenewal
- Het aanleggen van een fietspad, door het archeologisch gebied, naar de voorzieningen, de potentiële schoollocatie en de Griftdijk.



— FIETSSTRATEN + • • • FIETSPADEN

ONTSLUITING AUTO = — WIJKONTSLUITING + - - - BUURTSTRAAT



RAAMWERK STEDENBOUWKUNDIG PLAN

2.4. VAN VERKAVELINGSTUDIE NAAR NIEUWE PLANOPZET

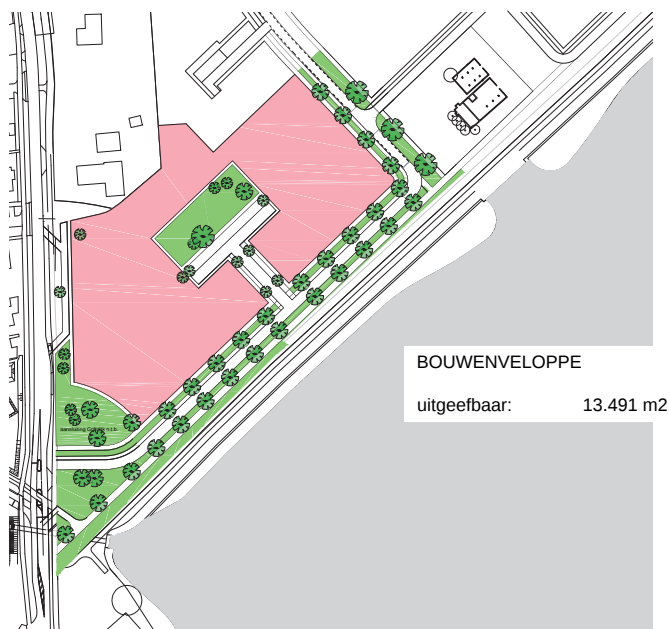
De ambitie van de ontwikkelingsstrategie 2013 is vertaald in een aangepaste verkavelingsstudie. In de verkavelingsstudie worden diverse woningtypen voorgesteld, bijvoorbeeld rijen langs de dorpstraat, intieme hofjes en ruimere kavels aan het water. De verkavelingsstudie is echter geen blauwdruk, maar heeft geleid tot een planopzet, waarbinnen de bouwvelden flexibiliteit is voor marktpartijen om in te spelen op marktbehoeftes (zie pagina 12+13).

De nu voorliggende gewijzigde planopzet voldoet aan de vastgestelde Grex (2013). Daarin staat dat er 16 ha uitgeefbaar gebied moet zijn, wat wordt gehaald.

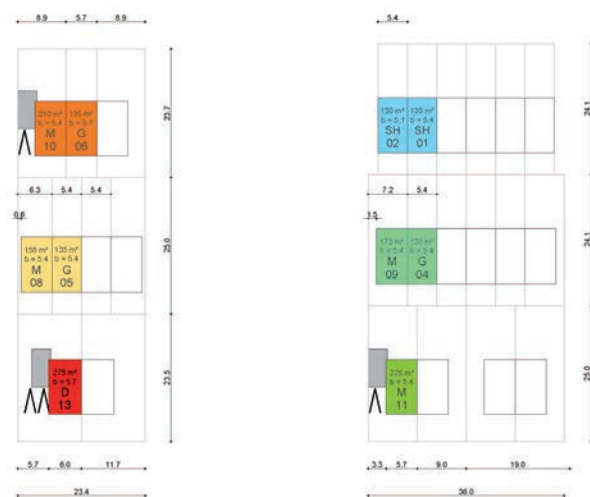
Voor de ontwikkeling van Grote Boel wordt ca. 5 tot 7 jaar uitgetrokken. De verkavelingsstudie biedt de vrijheid om het gebied in te vullen met grote dan wel kleinere kavels, resulterend in bijvoorbeeld tweekappers en/of rijwoningen. Daarmee wordt ingespeeld op de wens van de markt. Het is echter van belang te waken voor de kwaliteit van de openbare ruimte, die onder druk kan komen te staan bij een groot aantal kleinere kavels (rijwoningen). Momenteel zijn deze woningen gewild. Aandachtspunt in het ontwikkelingsproces is dan ook te zorgen voor een mix van woningtypen en ervoor zorgen dat er ook speels en afwisselend beeld blijft bestaan bij een groot aantal rijwoningen. Een mix van woningtypen en afwisseling is namelijk van groot belang bij een tuinstedelijk woonmilieu. Bij een licht economisch herstel zal de vraag naar grotere woningen zoals tweekappers weer toe kunnen nemen. In dat geval neemt de druk op kwaliteit van de openbare ruimte weer af.

Het stedenbouwkundig plan biedt ruimte aan verschillende scenario's voor woningbouwontwikkeling. Daarbij is flexibiliteit ten aanzien van te realiseren woningtypologie uitgangspunt. Om die reden is het exacte aantal woningen dat zal worden gerealiseerd in de Grote Boel nu niet te bepalen. Het getekende plan gaat uit van een maximaal programma van circa 850 woningen.

Een getekende rij van zes woningen kan worden ingewisseld voor twee tweekappers. Dit betekent 33% minder woningen. Een getekende rij van vier woningen kan worden ingewisseld voor één tweekapper; dit is 50% minder woningen. Ergo het aantal woningen dat nu is geprogrammeerd op het uitgeefbare gebied van 16 hectare kan mogelijk variëren van 850 tot 750 woningen.



BOUWENVELOPPE



FLEXIBILITEIT INVULBAARHEID WONINGTYPEN



VERKAVELINGSVARIANT BASIS



VERKAVELINGSVARIANT 1



VERKAVELINGSVARIANT 2



VERKAVELINGSVARIANT 3



VOORBEELDVERKAVELING

**MOGELIJKE UITWERKING VAN DE
VOORBEELDVERKAVELING VOOR HET
ZUIDELIJK-DEEL VAN DE GROTE BOEL**



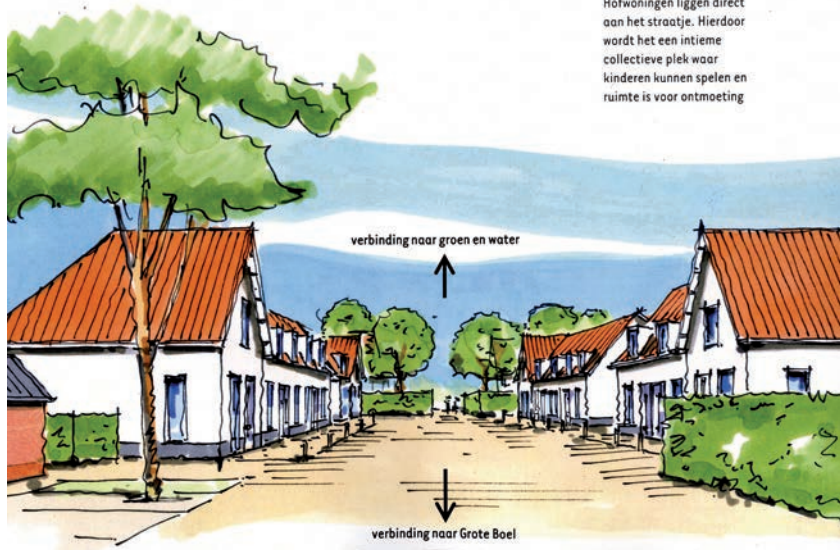
VOGELVLUCHT

**VOORBEELD UITWERKING
GEESINK WEUSTEN ARCHITECTEN**

Hofwoningen liggen direct
aan het straatje. Hierdoor
wordt het een intieme
collectieve plek waar
kinderen kunnen spelen en
ruimte is voor ontmoeting



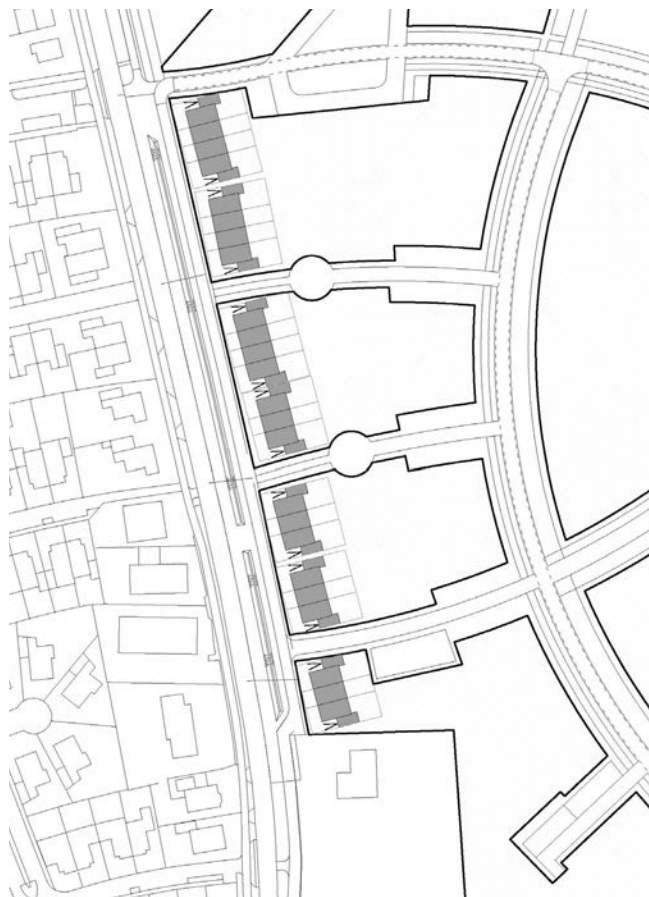
TUINSTEDELIJKE HOFJES



WONEN AAN DE RESSENSE WAL EN OOSTERHOUTSE PLAS



**VRIJE KAVELS
LANGS GRIFTDIJK**



**3 EN 4 ONDER ÉÉN KAP WONINGEN
LANGS GRIFTDIJK**

2.5. AANDACHTSPUNTEN EN KEUZES TIJDENS HET PLANPROCES

Tijdens het opstellen van het gewijzigde plan voor de Grote Boel zijn een aantal aandachtspunten naar voren gekomen. Deze zijn aangedragen tijdens de marktconsultaties alsmede tijdens het integrale planproces waarbij verschillende gemeentelijke beleidsdisciplines zijn betrokken. Na de verkenning van deze aandachtspunten zijn keuzes gemaakt die verwerkt zijn in de planopzet.

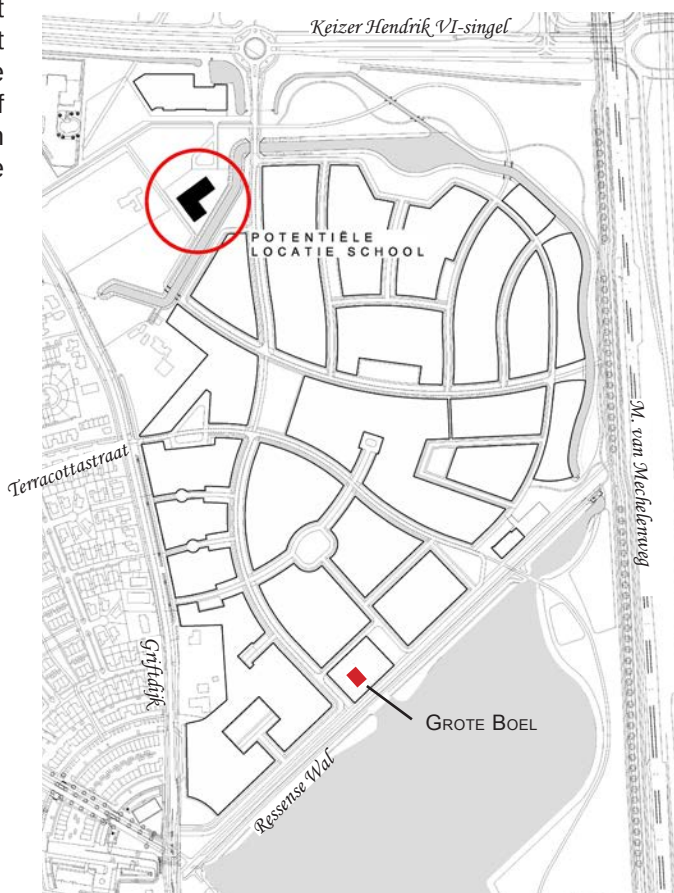
Griftdijk

In het vigerende bestemmingsplan mogen nu langs het merendeel van de Griftdijk alleen vrijstaande woningen worden gebouwd. In het bestemmingsplan wordt de Griftdijk als een 'groene, landschappelijke loper' beschouwd, waarlangs grote objecten (woningen, ensembles) geprojecteerd worden.

Het College heeft na vaststelling van het bestemmingsplan besloten om de Griftdijk te benutten voor een HOV-route. Daarmee verschiet de kleur en functie van de Griftdijk naar een meer 'rode, mobiliteitslijn'. Dit geeft aanleiding om anders te kijken naar de woningtypologieën langs de Griftdijk. Daarnaast voldoet het aanbieden van vrije kavels c.q. vrijstaande woningen langs de Griftdijk nu niet meer aan de huidige marktvraag. De voorraad van vrije bouw kavels is momenteel in de Waalsprong (plangebieden Het Nijland, Laauwik en Vossenpels, totaal ca. 100 stuks) in ruime mate aanwezig. Er is daarom nagedacht of het verstandig zou zijn om de bouw mogelijkheden langs de Griftdijk in het bestemmingsplan te verruimen. Gekozen is om dit punt later aan de orde te stellen en eerst de verdere ontwikkeling van de bouwplannen in Grote Boel af te wachten. Dan is de context (het achterland) van de Griftdijk veranderd en mogelijk is de marktsituatie dan ook gunstiger voor vrijstaande woningen.

Locatie Kindcluster

Op de voormalige boerderij Grote Boel rust een brede bestemming (maatschappelijk /horeca/ dienstverlening). Het oude plan voorzag op die plek in de realisering van een kindcluster (combinatie basisschool en kinderopvang). Deze plek, gelegen aan een langzaamverkeersverbinding, direct grenzend aan de Ressenewal en de noordoever van de Oosterhouste Plas, leent zich bij nader inzien uitstekend voor de realisering van een (lichte) horeca-activiteiten zoals: koffiebar, ijssalon, tearoom, bistro, restaurant etc. Een invulling met deze bestemming kan betekenis hebben voor de wijk en aangrenzende gebieden. Het bestemmingsplan staat dat ook toe. De school kan daarom beter elders in de wijk worden gevestigd, bijvoorbeeld in de noordrand van het gebied. Onlangs is besloten om dit gebied als potentiële locatie voor een school aan te duiden. Dit is mede ingegeven door de wens om scholen in elkaars nabijheid te situeren vanwege de mogelijkheid om gemeenschappelijk gebruik van bijvoorbeeld gymzalen mogelijk te maken. In het gebied Zuiderveld, ten noorden van de Keizer Hendrik VI-singel, is immers in de toekomst bij ontwikkeling van dat woongebied eveneens een school gepland. Er zal te zijner tijd een locatiestudie opgestart worden waarbij potentiële locaties in de gehele Grote Boel worden beoordeeld. Om een school in deze noordrand mogelijk te maken is een (postzegel) bestemmingsplan nodig.



**POTENTIËLE LOCATIE SCHOOL
NOORDRAND GROTE BOEL**

Monitoring diversiteit woningtypologie

In de ontwikkelingsstrategie Waalsprong 2013 is onder andere ingezet op vraaggericht ontwikkelen. In de huidige woningmarkt is veel vraag naar goedkopere woningen waardoor er veel rijtjes gebouwd worden. Om het gewenste woonmilieu voor Grote Boel te realiseren is variatie in woning typen nodig. Daarom zal periodiek worden gemonitord welke woningtypes gerealiseerd worden om de ontwikkeling zo goed in beeld te houden.

Auto en fietsstructuur in de wijk

De afgelopen periode is gezocht naar een oplossing voor de fiets en autostructuur binnen het plangebied Grote Boel. Gekeken is naar een goede afwikkeling van het autoverkeer en het aanbieden van een duidelijke en aantrekkelijke fietsstructuur.

Zo zijn vrijliggende fietspaden langs het statig lint en de oost-westgeoriënteerde straten verkend. Naast het ruimtebeslag had dit als consequentie dat het beeld en gebruik van deze straten nadrukkelijk werd beïnvloed. Ook werden, vanuit oogpunt van verkeersveiligheid, vrijliggende fietspaden gecombineerd met straten die (potentieel) veel doorgaand verkeer kennen (centrale dorpsstraat).

Om zowel een duidelijke fietsstructuur als een fietsfaciliteit te bieden is daarom gekozen voor een raamwerk van fietsstraten waar de auto 'te gast' is (zie figuur op pagina 9). Daarnaast is gekozen voor 2 hoofdingangen en een omrijfactor voor de auto zodat er geen doorgaand autoverkeer door de Grote Boel mogelijk is.

Groen

In Nijmegen wordt een groennorm gehanteerd van een halve hectare aaneengesloten groen op 300 meter van een woning. In het noordelijke deel van het plangebied Grote Boel wordt dit mogelijk gemaakt op het archeologisch monument. In het zuidelijk deel 'zorgt' het gebied ten oosten van de Oosterhoutseplas voor deze faciliteit. Het westelijke deel heeft geen aaneengesloten gebied van een halve hectare maar daar wordt de groenwens ingevuld door een fors, centraal gelegen groengebied (de brink) en een aantal kleinere plantsoenen.

Naast bovengenoemd groen zijn er ook nog andere groene gebieden in de wijk zoals wadi's, groenstroken met bomen in de straten en taluds aan de Renssewal en Singel.



GROEN BINNEN 300 METER VANAF WONING

