

Inspraaknota informatieavond stedenbouwkundig plan Zandsestraat Bemmell

De gemeente heeft op 1 februari 2024 samen met Jansen Bouwontwikkeling een informatieavond georganiseerd over het stedenbouwkundig plan van woningbouwproject Zandsestraat Bemmell. Vanaf dat moment heeft de gemeente aan iedereen de mogelijkheid gegeven om te reageren op het plan dat tijdens deze bijeenkomst en op de website is gepresenteerd. In deze inspraaknota wordt een overzicht gegeven van de binnengekomen reacties en het standpunt van de gemeente. We hebben meerdere reacties ontvangen die we geanonimiseerd en eventueel samengevoegd hebben in deze inspraaknota.

	Binnengekomen reactie	Reactie gemeente
Thema: Algemeen		
1.	<p>Een aantal indieners van een reactie geven aan bezwaar te hebben tegen de ontwikkeling van het woningbouwplan Zandsestraat als zodanig. Daarbij wordt gesteld dat de ontwikkeling direct grenst aan waardevol natuurgebied, Natura2000 gebied en Park Lingezege. Ook zouden de plannen in de ogen van deze indieners van een reactie de landschappelijke waarden en de openheid van het landschap schaden. Mogelijke aangedragen alternatieven zijn naar het oordeel van de indieners van een reactie onvoldoende meegenomen in de totale afweging.</p>	<p>In januari/februari 2024 hebben wij de uitwerking in een stedenbouwkundig plan van de woningbouwplannen voor de Zandsestraat voorgelegd aan belangstellenden voor een reactie. De vraag of de locatie Zandsestraat kan worden ingezet voor woningbouw was hierbij niet primair aan de orde. Over deze vraag heeft de gemeenteraad met een besluit van 17 juni 2021 al een standpunt bepaald. De gemeenteraad heeft uitgesproken dat het gewenst is de locatie verder te ontwikkelen aan de hand van de opgestelde stedenbouwkundige visie. Nu ligt de verdere uitwerking van de stedenbouwkundige visie in een stedenbouwkundigplan voor.</p> <p>Voor het goede begrip gaan wij hieronder nog kort in op de ingebrachte reacties tegen de ontwikkeling van de locatie als zodanig, hoewel dit geen onderwerp van discussie meer is in de procedure tot vaststelling van het stedenbouwkundigplan. Bij de formele planologische procedure later dit jaar kunnen deze standpunten weer worden ingebracht. De gemeenteraad zal dan, bij vaststelling van het planologisch besluit, de dan ingebrachte reacties kunnen beoordelen.</p> <p>Reactie op de overwegingen tegen de ontwikkeling van het plan als zodanig</p> <p><i>De behoefte aan woningen in Bemmell is groot. We kunnen dit niet alleen oplossen met woningbouw binnen de kern Bemmell. Daarom zoeken we ook naar uitbreidingslocaties. Bemmell ligt tussen het Natura2000 gebied van de uiterwaarden, Park Lingezege en de (toekomstige) A15. Hierdoor kunnen we geen woningen bouwen in deze gebieden en de directe invloedssfeer van deze gebieden. Daarmee resulteert de locatie Zandsestraat als één van de weinige mogelijkheden om Bemmell uit te breiden met woningbouw.</i></p> <p><i>Eind 2019 hebben we opdracht gegeven om de uitgangspunten en randvoorwaarden voor woningbouw op de locatie Zandsestraat in beeld te</i></p>

		<p><i>brengen. Wij hebben hiervoor een integraal landschappelijke stedenbouwkundige visie laten opstellen.</i></p> <p><i>We hebben in maart 2020 een informatieavond georganiseerd en de eerste reacties opgehaald op de plannen voor de locatie Zandsestraat. Ook bij die gelegenheid hebben we reacties ontvangen over de aantasting van de landschappelijke kwaliteit van het gebied. We hebben hier toen zorgvuldig naar gekeken en in een Reactienota hebben we aangegeven welke overwegingen wij hebben om tot ontwikkeling van de woningbouwlocatie Zandsestraat te komen en hoe wij denken dat de woningbouw zich verhoudt tot de aantasting van landschappelijke waarden en overlast. Wij hebben in mei 2020 geconcludeerd dat woningbouw op de locatie Zandssestraat bij afweging van alle belangen op een aanvaardbare wijze kan worden ingepast en de landschappelijke kernwaarde kan versterken. Wij hebben vervolgens besloten om verder te gaan met de planontwikkeling. Daarbij zijn we gestart met het opstellen van een ontwikkelingsstrategie voor de locatie. De plannen hebben we voor besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad. Gelijktijdig zijn wij in gesprek gegaan met omwonenden en belanghebbenden, om ook hun aandachtspunten en wensen verder mee te kunnen nemen.</i></p> <p><i>Daarbij hebben we gesproken met verschillende doelgroepen en inwoners in de kern Bemmelen. Zo hebben wij wijkplatforms, ondernemersverenigingen, schoolbesturen en de Actiegroep Groene Dorpsrand Bemmelen naar hun mening gevraagd over woningbouw aan de Zandsestraat. Ook vroegen we hen naar de woningbehoefte in het algemeen binnen de gemeente. In grote lijnen blijkt uit deze gesprekken duidelijk dat men de woningbehoefte (h)erkent. Het bouwen van woningen is wenselijk en volgens sommigen noodzakelijk om aan de vraag te voldoen. Daarnaast vindt het merendeel dat woningbouw nodig is om voorzieningen, zoals scholen, winkels en verenigingen te behouden. Deze zijn afhankelijk van nieuwe (jonge) inwoners. Over de locaties waar we woningen kunnen bouwen, zijn de meningen verdeeld. Men beseft wel dat nieuwe woningen aan de randen van de kern nodig zijn om aan de grote behoefte te voldoen.</i></p> <p><i>Uiteindelijk heeft de gemeenteraad zoals hiervoor gemeld bij besluit van 17 juni 2021 besloten de ontwikkeling van de locatie voor woningbouw door te zetten. Daarbij heeft ook de gemeenteraad kennis genomen van de ingebrachte reacties m.b.t. aantasting van landschappelijke waarden e.d.. Zij hebben deze aspecten afgewogen tegen het volkshuisvestelijke belang om aan de grote vraag naar woningen te voldoen. Daarbij is ook geconstateerd dat de bestaande</i></p>
--	--	---

		<i>plannen binnen de kom van de kern Bemmels onvoldoende capaciteit bieden om de noodzakelijk woningbouwproductie op gang te brengen.</i>
Thema: Woningbouw en stedenbouw		
2.	Een aantal indieners van een reactie vraagt waarom het appartementengebouw aan de rechterkant van het plangebied komt en niet aan de kant van de Zandsestraat?	Er is bewust gekozen om het appartementengebouw aan de oostzijde van de groene wig (middenin het plangebied) te situeren. Op deze locatie is een appartementengebouw namelijk het beste ruimtelijk in te passen in de omgeving. Allereerst omdat deze dan op een ruim acceptabele afstand van bestaande woningen staat. Ook creëert de groene wig naast de appartementen afstand tot de andere woningen in het plan. Als de appartementen aan de rand van het plangebied zou komen, zijn de ruimtelijke effecten voor de omgeving groter. Aan de Zandsestraat is het wenselijk om het karakter van een landelijk lint te behouden en te versterken. Een appartementengebouw zou afbreuk doen aan dat landelijke lint.
3.	In het plan staat dat het appartementengebouw maximaal drie woonlagen krijgt met een kap. Hoe hoog is dit precies en is de kap ook een woonlaag?	Het appartementengebouw krijgt maximaal vier woonlagen, inclusief kap. Dus ook in de kap worden dan appartementen gerealiseerd. De maximale hoogte voor het appartementengebouw wordt tijdens de planprocedure vastgelegd. De maximale hoogte wordt waarschijnlijk 14 meter.
4.	Past een appartementengebouw met vier bouwlagen in deze woonbuurt?	Een appartement van vier woonlagen is goed in te passen in een woonbuurt zoals deze. Een deel van het appartementengebouw krijgt vier woonlagen. Andere delen krijgen drie woonlagen (inclusief kap), net zoals de omliggende woningen. Hierdoor is er een geleidelijke overgang. Daarnaast is het gebouw ingepast door het langs de groene wig te situeren, waardoor de afstand tot de overige woningen groter is. Ook door het plaatsen van bomen in de groene wig wordt het appartementengebouw beter opgenomen in de omgeving.
5.	Door een omwonende wordt gevraagd een deel van de in eigendom zijnde gronden te betrekken bij de planontwikkeling van deelgebied De Pas en daarbij tevens de mogelijkheid te creëren voor een extra woning op de eigen privé kavel.	Voor de ontwikkeling van deze nieuwbouwwijk is vastgehouden aan de visie die in 2020 is vastgesteld en waar de gemeenteraad in 2021 mee heeft ingestemd. Er is op basis van de stedenbouwkundige uitgangspunten voor dit plan gekozen om in deelgebied De Pas vrijstaande woningen te realiseren. Er is geen behoefte en geen mogelijkheid dit aantal vrijstaande woningen nog verder uit te breiden binnen dit plan. Dit past namelijk niet in het beoogde woningbouwprogramma van Lingewaard. In het totale plan voor de Zandsestraat dienen 67% van de woningen te worden gerealiseerd in de betaalbare categorieën. Daaraan voldoet de huidige planopzet. Voor het realiseren van woningen in het buitengebied is er een vastgesteld beleid voor het toevoegen van een extra woning (verruimd woonbeleid). Als de situatie voldoet aan dit beleid kan een extra woning worden toegekend. Hiervoor kan een verzoek worden ingediend via het omgevingsloket. Dat kan via de website: Omgevingsvergunning vooroverleg Gemeente Lingewaard .

6.	Waarom zit er in het stedenbouwkundig plan geen doorsteek voor voetgangers naar de Teselaar? Met een calamiteit zijn de vluchtmogelijkheden nu beperkt.	Dit is ook een wens van de gemeente. Echter is hier medewerking van grondeigenaren voor nodig. Een zeer gewenste tweede verbinding voor voetgangers en fietsers is in het plan mogelijk gemaakt door een directe verbinding met de dijk. Mochten er in de toekomst mogelijkheden komen om een rechtstreekse verbinding aan te leggen naar de Teselaar, dan zullen wij de mogelijkheden opnieuw overwegen. Er is ook nog een calamiteitenverbinding in zuidelijke richting door de groenzone.
7.	Heeft de hoogte van het appartementengebouw effect op bezitters van zonnepanelen in de omgeving?	Het appartementengebouw is voor een deel maar één woonlaag hoger dan de omliggende woningen. Verder is het gebouw bewust aan de oostzijde van de groene wig ingetekend. De zon draait over de dag rond. De dichtstbijzijnde geplande woningen zullen over de meest rendabele zonuren geen hinder ondervinden van het appartementengebouw. In die uren valt de meeste schaduw namelijk in de groene wig. Bij de verdere uitwerking van de plannen zal er aandacht voor zijn om de situatie zo optimaal mogelijk te maken. Voor de bestaande gebouwen in de omgeving heeft het geen effect, omdat de afstand meer dan 100m is.
8.	De vraag is gesteld waarom er zes particuliere huurwoningen in deelgebied 2 komen?	Volgens het gemeentelijk woningbouwprogramma is het wenselijk om binnen de categorie betaalbare woningen, woningen in verschillende prijsklassen en voor verschillende doelgroepen te realiseren. Ook binnen de huurwoningen. Daarom worden er binnen het plan ook zes midden huur woningen gebouwd. Deze zijn door een vastgoedeigenaar te verhuren. Hierbij moet de doelgroepenverordening van de gemeente worden aangehouden. Hierin zijn onder andere maximale huurprijzen en inkomensgrenzen voor toewijzing vastgelegd. De ontwikkelaar is vrij om hiervoor een belegger te vinden.
Thema: Groen en natuur		
9.	In Deelgebied 2 'Dorpsrand Bommel' zijn aan de zuidkant van het woondeel tussen de twee groene wiggan nieuw te planten bomen gepland. De woningen die hier aan de zuidkant komen, krijgen hierdoor last van schaduw. Hierdoor zal het aanbrengen van zonnepanelen voor deze woningen lastig zijn. Door deze 'boomgaard' op de schuiven naar het oosten, wordt dit probleem weggenomen.	Bomen geven inderdaad schaduw, maar bomen zijn ook belangrijk. De schaduw draagt bij aan verkoeling van de omgeving op warme dagen en voorkomt hiermee hittestress. Daarnaast dragen bomen bij aan biodiversiteit en zijn ze van belang voor CO2. Schaduw van bomen kan impact hebben op de opbrengst van zonnepanelen. We houden hier rekening mee bij het bepalen van de plaats van de bomen en de keuze voor de boomsoort (grootte en/of vorm). Zo kunnen we de impact beperken. In de genoemde boomgaard komen fruitbomen. Dit zijn doorgaans (afhankelijk van de soort) bomen met een eindhoogte van 5 tot 8 meter. Daarom zal de schaduw op daken beperkt zijn.
Thema: Verkeer en parkeren		
10.	Waarom staan er in het plan parkeerplaatsen ingetekend aan de noordkant van het plan, tegenover de Teselaar?	De meeste parkeerplaatsen in het plan zijn in parkeerkoffers tussen de woningen gerealiseerd, om deze zoveel mogelijk aan het zicht te onttrekken. Om voldoende parkeerplaatsen voor onder andere bezoekers te realiseren, zijn er ook langs de woonstraat in het noorden(waar de voordeuren van de woningen zitten) parkeerplaatsen ingetekend.

11.	De situering van de nieuwe komgrens is dusdanig dat deelgebied 1 'De Pas' buiten de bebouwde kom valt. Waarom wordt de komgrens niet opgeschoven tot en met de bocht ter hoogte van De Pas? Dat zou de verkeersveiligheid ten goede komen.	De komgrens wordt niet opgeschoven tot de bocht ter hoogte van De Pas, omdat daar de bebouwingsdichtheid te laag is om te spreken van bebouwde kom. De huidige nieuwe plek is gekozen, omdat je daar na de realisatie van de nieuwe woonwijk de kern Bemmels binnenrijdt. Wel is de verwachting dat de nieuwe komgrens een positief effect zal hebben op de snelheid van auto's op de Zandsestraat ter hoogte van de Pas. De afstand tussen de bocht en de nieuwe komgrens is namelijk zo beperkt dat daar naar verwachting niet met hoge snelheid gereden zal worden.
12.	Komen er in Deelgebied 2 'Dorpsrand Bemmels' publieke laadpalen? Is er al bekend hoeveel en waar deze dan komen?	Bij een nieuwe woonbuurt worden laadpalen in de openbare ruimte aangelegd. Er is nu nog niet bekend hoeveel laadpalen er komen en waar ze komen. We kijken hierbij naar de actuele behoefte op het moment dat de wijk aangelegd wordt.
13.	In de rijbaan ten zuiden van Deelgebied 2 Dorpsrand Bemmels zijn een tweetal 'bijzondere elementen verharding' aangegeven. Deze moeten minimaal 4 meter breed zijn t.b.v. de gevestigde erfdienstbaarheid om te komen van en te gaan naar de Zandsestraat op de minst bezwarende wijze.	We houden hier rekening mee en we respecteren de erfdienstbaarheid.
14.	In Deelgebied 1 De Pas is alle parkeergelegenheid op eigen erf voorzien. Waarom is er niet gekozen om deze woonwijk te ontsluiten aan de noordzijde (net zoals Deelgebied 2 Dorpsrand Bemmels) en daar vergelijkbaar een aantal openbare parkeergelegenheden te maken? Op die manier is de ontsluiting tijdens een calamiteit beter geborgd en is de risicovolle ontsluiting net voor of na de bocht ter hoogte van De Pas verdwenen en is er meer parkeerruimte t.b.v. dit deelgebied.	In het stedenbouwkundig plan zijn in deelgebied 1 'De Pas' zeven openbare parkeerplaatsen ingetekend in de berm. Dit deelgebied voldoet met dit aantal openbare parkeerplaatsen, samen met parkeren op eigen terrein, aan het geldende parkeerbeleid. I.v.m. de eigen identiteit van dit deelgebied is besloten om deze woningen een eigen ontsluiting te geven aan de Zandsestraat. Er is een calamiteitenroute richting het noorden, hiermee is de ontsluiting tijdens een calamiteit gewaarborgd.
15.	In het plan staan reserve parkeerplaatsen getekend bij de knotwilgen aan de paardenwei. Men vraagt zich af of dit wel nodig is en of dit een juiste plek is. Is er niet voldoende ruimte aan de groenstrook tussen de twee bouwplannen om deze reserve parkeerplaatsen te realiseren mocht dit nodig zijn?	Volgens de huidige parkeernorm zijn deze parkeerplaatsen nodig. Op dit moment werken we aan nieuw parkeerbeleid. Mocht het dan zo zijn dat er minder parkeerplaatsen nodig zijn, dan zullen we de parkeerplaatsen in het groen als eerste laten vervallen. Daarnaast zorgen we in ieder geval voor een groene uitstraling van parkeervakken op deze plek.
16.	Op dit moment is er veel onvrede over het verkeer dat door de Teselaar gaat. Voordat er met het plan begonnen gaat worden zal eerst de situatie van deze straat verbeterd moeten worden. Hoe gaan jullie met het verkeer om wat straks extra vanuit de Zandsestraat zal komen?	Bij de ontwikkeling van dit plan hebben we gekeken welke consequenties we verwachten op de bestaande wegen. De ontwikkeling van de woonbuurt heeft direct effect op de Zandsestraat. Daarom zijn hiervoor maatregelen opgenomen in het stedenbouwkundig plan. Volgens de huidige inzichten heeft de realisatie van het plan geen grote consequenties voor de verkeersafwikkeling op de Teselaar. Wel gaan we de consequenties van de verkeersafwikkeling nog verder onderzoeken met een verkeersonderzoek. Dit maakt onderdeel uit van de planologische procedure.

Thema: Participatie en communicatie		
17.	Er komt veel groen in de wijk, met name onder de hoogspanningsmast en tegen de dijk. Er is een initiatief uit de buurt gekomen om te beweiden en het openbaar groen te onderhouden. Graag gaan zij hierover in gesprek.	Het stedenbouwkundig plan vormt de basis om de openbare ruimte verder uit te gaan werken. In die fase komt ook het onderhoud van de openbare ruimte aan bod. Dan gaan we graag in gesprek met initiatiefnemers of stichtingen die kundig zijn met landschappelijk en ecologisch beheer over de mogelijkheden.
18.	Tijdens de presentatie van het plan hoorden wij dat er nog veel onduidelijkheid is over de invulling van de paardenwei en de groenzone. Hoe worden direct aanwonenden betrokken bij de invulling hiervan?	Bij de verdere uitwerking zullen de plannen met aangrenzende eigenaren en direct aanwonenden worden afgestemd. Wel is het al duidelijk dat de paardenwei in ieder geval een groene inrichting krijgt met een verbinding voor de voetganger en de fietser.
19.	Wij ontvangen graag de nieuwsbrief	Deze kunt u ontvangen door u aan te melden op de website van de ontwikkelaar Jansen Bouwontwikkeling: Zandsestraat Bemmel .
Thema: Woningen en kavels		
20.	Heeft de gemeente n.a.v. de woondeal de ouderenhuisvesting in beeld gebracht? Zo ja hoe ziet dat er uit? Wat heeft dit voor consequenties voor de woningbouw aan de Zandsestraat?	Bij het ontwikkelen van een woonbuurt hebben we aandacht voor het huisvesten van alle generaties in woningen uit verschillende prijsklassen. Hierbij is er dus ook aandacht voor ouderen. Voor de helft van de woningen in de categorie betaalbaar streven we naar woningen voor een- tot tweepersoonshuishoudens. Deze zijn vaak ook geschikt voor ouderen. Ook komen er specifiek levensloopbestendige woningen in het plan.
21.	Er wordt een aantal keer gevraagd of er niet meer kleinere vrije kavels in het plan kunnen komen, bijvoorbeeld met een grootte van circa 500 m2. Veel mensen (vooral ouderen) willen iets realiseren en laten dan een grote woning achter. Deze komen dan beschikbaar voor bijvoorbeeld jongere gezinnen.	In deelgebied 1 'De Pas' is bewust gekozen voor groen en landelijk wonen. Om aan te kunnen sluiten bij de groene en landelijke identiteit van De Pas is dus bewust gekozen voor grotere kavels van minimaal 600m2 in het middengebied en minimaal 750m2 aan de buitenrand. Dit is al de minimale maat om de identiteit van een groen buurtschap te kunnen behouden. Daarnaast zijn er maximaal 15 kavels uit te geven, om in het totale plan niet boven de 33% dure woningen uit te komen. Dit zijn randvoorwaarden vanuit de Woondeal die de gemeente heeft gesloten met gemeenten in de regio en de Provincie.
22.	Men mist in het plan de mogelijkheid om Duo woningen/ Dubbelwoning te realiseren.	Binnen een stedenbouwkundig plan streven we naar een diversiteit aan woningtypen. Maar niet alle woningtypen kunnen in een plan landen.
23.	Is het mogelijk om bij de projectbouw de hoekwoningen van de levensloopbestendige woningen een vergelijkbare plattegrond te geven als het type Kamille uit het project Plakse Wei te Bemmel, of anderszins een speelsere indeling: in ieder geval geen doorzonwoningen. We denken graag mee over een aantrekkelijker plattegrond/indeling van de benedenverdieping.	De ontwikkelaar streeft ernaar om aantrekkelijke woningtype op de markt te brengen. Vaak ook met opties om aan specifiekere wensen of in verschillende budgetten te kunnen voorzien. De Plakse Wei is door dezelfde ontwikkelaar ontwikkeld.
24.	Meer levensloopbestendige woningen (vrijstaand, geschakeld, tweekappers en rijtjeshuizen). Hiermee wordt de doorstroom bevorderd.	Binnen een nieuwe woonbuurt is aandacht voor een goede sociale cohesie. Voor alle generaties is aandacht in het plan, ook voor ouderen. We kijken hierbij naar een goede verdeling tussen woningen voor alle doelgroepen, zie ook het antwoord bij punt 20.

25.	Komen er in de levensloopbestendige woningen ook op de bovenverdieping aansluitingen voor toilet/douche/wastafel etc.?	Dat is op dit moment nog niet bekend. In het stedenbouwkundig plan worden de ruimtelijke kaders gevormd. Op basis van die kaders zullen de woningen straks verder ontworpen gaan worden. Er zijn natuurlijk verschillende type levensloopbestendige woningen. Bij verkoop van de woningen zijn er vaak nog verschillende opties óf mogelijkheden om een meerwerkopgave mee te geven.
26.	Is het mogelijk om een kangoeroewoning te bouwen op een kavel in deelgebied 1?	Binnen de standaard mogelijkheden zal dit naar alle waarschijnlijkheid niet mogelijk zijn. Volgens ons huidige beleid staan wij geen kangoeroewoningen toe in planmatig ontworpen woonwijken, zoals het plan Zandsestraat. Te zijner tijd kan dit, net als op andere locaties in de gemeente, definitief afgewogen worden op basis van een in te dienen verzoek via het omgevingsloket. Een aanvraag wordt afgewogen op basis van het beleid dat op dat moment geldt.
27.	Kan er bij zelf bouwen 100% garantie gegeven worden dat er een elektriciteitsaansluiting wordt afgegeven?	Huidige woningbouwplannen hebben we als gemeente aangemeld bij Liander. Terugkerend bespreken we de planning van de woningbouwplannen met hen. Hiermee streven we naar garantie dat nieuw gebouwde woningen aangesloten kunnen worden op het elektriciteitsnet. De ontwikkelaar geeft de kavels pas uit als de elektriciteitsaansluiting door Liander is gegarandeerd. (Het openbare gebied, waaronder het hoofdtracé voor de nutsbedrijven en de riolering, zal in opdracht van de ontwikkelaar aangelegd word voordat gestart kan worden met de bouw.)
28.	Is het mogelijk om op twee kleine kavels die tegen elkaar aan liggen een twee-onder-een-kap te bouwen?	Binnen het stedenbouwkundig plan is het niet mogelijk om een twee-onder-een-kapwoning te bouwen in deelgebied 1 'De Pas'. Twee-onder-een-kap woningen passen niet bij de identiteit van een groen en landelijk buurtschap. In het stedenbouwkundig plan zijn wel twee-onder-een-kapwoningen voorzien in de dorpsrand zone (deelgebied 2). Deze staan langs de landschappelijke parkzone.
29.	Is een eigen bouw/aannemer mogelijk voor de vrije kavels in deelgebied 1?	Ja, het plan is om in deelgebied 1 grenzend aan De Pas vrije bouwkavels uit te geven. Wel worden er in de planprocedure en het beeldkwaliteitsplan kaders en uitgangspunten meegegeven, waar de landelijke woning op een groen perceel aan moet voldoen.
30.	Hoe gaat de toewijzing van de woningen en de vrije kavels? En hebben bewoners uit Bemmels voorrang?	De ontwikkelaar gaat uiteindelijk over de toewijzing van
31.	Is er al bekend welke onderaannemer er gaat bouwen?	Nee, in deze fase is dat nog niet bekend.
32.	Worden de appartementen in het plan verkocht in de goedkopere sector?	Hoogstwaarschijnlijk worden de appartementen in het plangebied afgenomen door de plaatselijke woningbouwcorporatie en komen ze in de sociale verhuur. Tijdens de stedenbouwkundige fase zijn door de ontwikkelaar de wensen voor woningtypen binnen de 30% sociale huur opgehaald bij de plaatselijke woningbouwcorporatie.

Overige onderwerpen		
33.	Het gebied is zeer kwelgevoelig. Het waterschap heeft zelfs geadviseerd om de benodigde wadi's in de groenstrook niet dieper te maken dan 20 cm om zodoende te voorkomen dat kwelwater een nog groter probleem wordt. Is er hydrologisch onderzoek gedaan en wat zijn de resultaten hiervan? Met welke maatregelen worden bovengenoemde risico's beperkt?	Tijdens de stedenbouwkundige fase zijn uitgangspunten en richtlijnen voor water meegegeven. Elke woningbouwontwikkeling moet voldoen aan geldende wetten en regels over water- en bodemkwaliteit. Tijdens de planprocedure dient dit onderbouwd te worden. In het voortraject is dit al bekeken en op dit moment wordt er specifiek hydrologisch onderzoek uitgevoerd en een plan gemaakt. De inrichting van de openbare ruimte wordt afgestemd met de waterdeskundige van de gemeente en het waterschap.
34.	Wat zijn de resultaten van de spuitzone onderzoeken? In de stedenbouwkundige visie wordt op blz. 18 melding gemaakt van het 'Reduceren spuitzone onderzoeken'.	De spuitzones zijn in het voortraject onderzocht. Op dit moment wordt nader onderzoek gedaan of er en eventueel welke maatregelen noodzakelijk zijn voor het realiseren van de geplande woningen bij deze zones. Voordat de planologische procedure start zullen de uitkomsten van het onderzoek bekend zijn.
35.	Het plangebied ligt geheel buiten de bebouwde kom (t.z.t. zal de komgrens opschuiven). De te bouwen woningen zullen (uiteraard) worden voorzien van o.a. een glasvezelaansluiting. Dienen de toekomstige bewoners de glasvezelaansluiting zelf te bekostigen?	Als er een glasvezelaansluiting aangelegd wordt binnen het woonrijp maken van de kavels, dan wordt dit meegenomen in de kavelprijs.
36.	Er is de wens bij omwonenden en eigenaren van aangrenzende percelen om afspraken te maken met betrekking tot perceelgrenzen en de wijze waarop daar invulling aan wordt gegeven. De verandering van een agrarisch gebied naar woonwijk stelt andere eisen aan de begrenzing tussen woonwijk/groenzone en privé percelen. Hoe krijgen bewoners/eigenaren hier helderheid over?	Eerst wordt het definitieve stedenbouwkundig plan vastgesteld door het college. Daarna, tijdens de uitwerking van het ontwerp voor de openbare ruimte, is er aandacht voor om in gesprek te gaan met direct aangrenzende eigenaren van percelen wanneer zij dat wensen.
37.	Het rivierenlandschap in Gelderland wordt gekenmerkt als "stikstofgevoelig overbelast". Sinds enige tijd voert Rijkswaterstaat de verhoging en verzwaring van de dijken uit met elektrische machines om de stikstofdepositie op het dijklandschap te beperken. Met welke machines gaat er bij dit bouwproject gewerkt worden?	Tijdens de planprocedure dient onderbouwd te worden dat stikstofdepositie binnen de normen blijft. Zowel voor de ruimtelijke ontwikkeling als de bouwfase. Gebruik van elektrische machines kan hierin ondersteunend zijn. Of dit noodzakelijk is zal onderzoek nader uitwijzen.
38.	In de meest recente planning van Rijkswaterstaat vindt de dijkverhoging bij Bemmelpaals plaats in 2029 (men start aan de andere kant en eindigt hier). Dat betekent dat de woonwijk aan de oostkant t.z.t. hinder gaat ondervinden. Tevens kunnen langzaamverkeer en wandelaars niet meer via de dijk en zullen zij via de Zandsestraat de wijk moeten verlaten. Heeft men rekening gehouden met dit scenario en hoe denkt men hiermee om te gaan?	Op het moment dat de dijkverzwaring gaat plaatsvinden gaan alle woonbuurten grenzend aan de dijk en huidige gebruikers van de dijk hier hinder van ondervinden. Er zullen dan omleidingsroutes komen binnen dat project. De nieuwe wijk is voor de fietser en voetganger ontsloten aan de dijk én de Zandsestraat. Er is dus een alternatieve route die tijdens de werkzaamheden aan de dijk genomen kan worden.
39.	Worden de hoogspanningsmasten in het plangebied t.z.t. onder de grond gelegd?	Voor dit tracé heeft Tennet hier vooralsnog geen plannen voor.